



# VUOSIKERTOMUS 2003

KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ KAPITEELI OY VUOKRAA, KEHITTÄÄ JA MYY KIINTEISTÖJÄ JA TOIMITILAA. YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUDEN TASEARVO VUODEN 2003 LOPUSSA OLI 1,2 MILJARDIA EUROA. YHTIÖN OMISTAA SUOMEN VALTIO.

KAPITEELIN TAVOITE ON SAAVUTTA VAHVA MARKKINA-ASEMA. YHTIÖ KESKITTY JATKOSSA PITKÄ-AIKASEEN SJOITTAMISEEN SOVELTUVIEN LIIKE-, TOIMISTO- JA HOTELLIKIINTEISTÖJEN OMISTAMISEEN, VUOKRAAMISEEN JA KEHITTÄMISEEN. KIINTEISTÖOMAISUUS KESKITETÄÄN VALTAKUNNALLISIIN KASVU-KESKUKSIIN. OMAISUUDEN RAKENNETTA PARANNETAAN OSTOIN JA MYYNNEIN.

KAPITEELI PALVELEE YRITYSIÄ JA YHTEISÖJÄ 14 ASIAKASPALVELUPISTEESSÄ YMPÄRI SUOMEN. YHTIÖN PÄÄKONTTORI ON HELSINGISSÄ.



## Vuosi 2003

**14.1. Kapiteeli Oy teki** vuokrasopimuksen HTC Ruoholahden 6 390 m<sup>2</sup> tiloista Finnlines Oyj:n kanssa.

**31.1. Kapiteeli Oy osti** Helsingin Pitäjänmäeltä Valimotie 25:ssä ja 27:ssä sijaitsevat 17 800 m<sup>2</sup> entisen Kauppatalo Hansel Oy:n toimistokiinteistöt.

**13.5. Kapiteeli Oy osti** Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammolta Tallbergintalon 7 050 m<sup>2</sup> toimistokiinteistön Helsingin Ruoholahdesta.

**Kapiteeli Oy jatkoi** vuonna 2002 alkanutta Salmisaarentalon peruskorjausta ja käyttötarkoituksen muutostyötä. Alkon entinen kiinteistö muuttuu Helsingin oikeustaloksi ja nykyaikaiseksi toimistotilaksi. Investoinnin kokonaisarvo on noin 60 miljoonaa euroa.

**Tampereella käynnistettiin** Hämeenkatu 18 toimitilakiinteistön peruskorjaustyö. 31.10. Kapiteeli osti viereisen Hämeenkatu 20:n liike- ja toimistotalon If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä.

**Hilton Helsinki Kalastajatorpan** hotellikiinteistön korjaustyön viimeinen vaihe valmistui joulukuussa.

**Scandic Hotel Espoon** täydellinen peruskorjaus valmistui lokakuussa.

**3.11. Kapiteeli Oy osti** Tampereelta Scandic Hotel Tampereen viereisen Tikankulman kiinteistön Scandic Hotels Oy:ltä. Samalla käynnistettiin hotellikiinteistön peruskorjaus- ja laajennushanke. Uusi Scandic Hotel Tampere valmistuu kesällä 2005.

**26.11. Kapiteeli Oy myi** Hämeenlinnan kaupungille Poltinahon entiseltä kasarmialueelta 14 rakennusta.

**30.12. Kapiteeli Oy osti** Pfizer Oy:ltä 2 600 m<sup>2</sup> toimistotalon Espoon Leppävaarasta.

**28.2. ja 18.12. Kapiteeli Oy myi** Helsingissä Mannerheimintie 162:ssa sijaitsevat 1,6 ha:n asuntotontit YIT Rakennus Oy:lle.

### Avainluvut

|   | 2003  | 2002  | Muutos, % |
|---|-------|-------|-----------|
| Liikevaihto, Me                         | 300   | 334   | -10       |
| Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me | 27    | 35    | -23       |
| Tase, Me                                | 1 310 | 1 343 | -2        |
| Nettovuokratuotto, Me                   | 78    | 68    | 15        |
| Kiinteistöjen myynnit, Me               | 140   | 178   | -21       |
| Nettovuokratuotto, %                    | 6,5   | 5,5   | -         |
| Omavaraisuusaste ml. pääomalaina, %     | 53,9  | 53,2  | -         |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %            | 3,9   | 4,6   | -         |
| Investoinnit kiinteistöihin, Me         | 70    | 66    | 6         |
| Henkilöstö keskimäärin                  | 127   | 151   | -16       |



## Sisällysluettelo

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Kapiteeli lyhyesti .....         | 2         |
| Toimitusjohtajan katsaus .....   | 4         |
| Toimintaympäristö .....          | 6         |
| <b>Kiinteistöomaisuus .....</b>  | <b>8</b>  |
| Toimitilat .....                 | 9         |
| Hotellit .....                   | 12        |
| Myyntikiinteistöt .....          | 14        |
| Kruunuasunnot Oy .....           | 16        |
| <b>Henkilöstö .....</b>          | <b>18</b> |
| <b>Vastuu ympäristöstä .....</b> | <b>20</b> |
| <b>Hallinto .....</b>            | <b>22</b> |
| Hallitus ja johtoryhmä .....     | 24        |
| <b>Tilinpäätös .....</b>         | <b>27</b> |
| <b>Yhteystiedot .....</b>        | <b>48</b> |

# KAPITEELI LYHYESTI

## TOIMINTA-AJATUS

Kapiteeli omistaa, kehittää, vuokraa ja myy liike-, toimisto- ja hotelli kiinteistöjä valtakunnallisesti. Keskitämme kiinteistöomaisuutemme valtakunnallisiin kasvukeskuksiin ja tärkeimpiin seutukeskuksiin.

## VISIO

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

- Omistajavisioimme on kehittää liiketoimintaamme ja kiinteistöomaisuuttamme niin, että omistaja voi pienentää Kapiteeli-omistustaan joustavasti ja tuottavasti.
- Asiakkaillemme haluamme olla haluttu ja luotettava yhteistyökumppani. Tuomme asiakkaalle lisäarvoa tarjoamalla yksilölliset tilaratkaisut ja -palvelut. Toimimme vuorovaikutteisesti voidaksemme tunnistaa asiakkaidemme tarpeet ja ennakoita niiden muutokset.
- Haluamme olla työnantaja, joka arvostaa työntekijöitään ammattilaisina ja yksilöinä. Tarjoamme haasteita ja kannustamme oma-aloitteisuuteen ja innovatiivisuuteen. Tuemme yksilötason kehittämistä ja hyvinvointia panostamalla koulutukseen ja hyvään työympäristöön.

## ARVOT

### Tavoitteellisuus

- Toimintaamme ohjaavat yhteisesti hyväksytyt päämäärät.
- Ymmärrämme oman työemme merkityksen yhteisiin tavoitteisiin pyrittäessä.
- Varmistamme tavoitteiden saavuttamisen.
- Kannustamme oma-aloitteisuuteen ja palkitsemme hyvät tulokset.

### Kumppani asiakkaalle

- Haluamme ymmärtää asiakkaan liiketoiminnan tarpeita ja kykenemme ennakoimaan ne.

- Arvostamme asiakastamme ja pidämme kiinni lupauksistamme.
- Lunastamme lupauksemme innovatiivisin ratkaisuin ja asiakkaan odotukset ylittävällä palvelulla.
- Toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa asiakkaan kanssa ja haemme aktiivisesti palautetta toimintamme kehittämiseksi.

### Ammattimaisuus

- Olemme kiinteistöalan arvostettuja ja luotettuja ammattilaisia.
- Ammattitaitomme perustuu suunnitelmalliseen oppimiseen sekä kehittymiseen yksilöinä ja yhteisönä.
- Hankimme oikeat ja riittävät tiedot toimintamme perustaksi.
- Vastaamme työemme laadusta ja hoidamme jokaisen tehtävän loppuun asti yksityiskohtia myöten.
- Kannamme yhteiskuntavastuunamme.

### Yhdessä kehittyminen

- Arvostamme työtovereitamme yksilöinä sekä ammattilaisina.
- Ymmärrämme oman käyttäytymisemme merkityksen hyvän työilmapiirin ylläpitämisessä.
- Haemme aktiivisesti ja ennakkoluulottomasti uusia näkökulmia ja tapoja toimintamme kehittämiseen.
- Osaamme jakaa osaamistamme. Opimme onnistumisista ja virheistä ja käsittelemme ne avoimesti ja rakentavasti.

## STRATEGISET TAVOITTEET

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteena on yhtiön omistajapohjan laajentaminen luomalla yhtiöstä mielenkiintoinen ja kannattava sijoituskohte pääomamarkkinoille. Valtion pitkän aikavälin tavoitteena on pienentää oman pääoman ehtoisia sijoituksia Kapiteeliin. Pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseksi Kapiteelin sijoituksia ja taloutta on vuodesta 1999 alkaen parannettu myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla. Kapiteelin kehittämisen peruslinjauksia ei ole tarkoitus muuttaa strategiakaudella 2004-2006. Strategiakauden kuluessa Kapiteeli-konsernin ja liiketoimintayksiköiden arvioidaan saavuttaneen pääosan pitkän aikavälin tase- ja tulostavoitteistaan.

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta jakautuu neljään liiketoimintayksikköön, jotka ovat Toimitilat, Hotellit, Myyntikiinteistöt sekä Kruunuasunnot Oy. Kapiteeli keskittää kiinteistöomaisuutensa kasvukeskuksiin, etenkin nopeimmin kasvaville Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun alueille.

Yhtiö kasvattaa sijoitusomaisuudeksi soveltuvien toimisto- ja liikekiinteistöjen sekä hotellien määrää kiinteistöomaisuudestaan noin 85 prosenttiin vuoden 2006

loppuun mennessä. Kapiteeli irtautuu pääosin sellaisesta omaisuudesta, joka ei sovellu yhtiön strategiaan tavoitteisiin kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi.

Kapiteelin tavoitteena on nostaa Toimitilat-yksikön kiinteistöjen nettovuokratuottoa 9,5 prosenttiin ja hotellikiinteistöjen 8,5 prosenttiin. Toimitila- ja hotellikiinteistöjen sijoitetun pääoman tuotto pyritään nostamaan pohjoismaisten kilpailijoiden tasolle.

#### Kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma

| Me                | 2003         | 2002         | 2001         | 2000         |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Toimitilat        | 657          | 617          | 552          | 584          |
| Hotellit          | 163          | 153          | 151          | 137          |
| Myyntikiinteistöt | 257          | 359          | 468          | 496          |
| Kruunuasunnot Oy  | 112          | 107          | 107          | 87           |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1 189</b> | <b>1 236</b> | <b>1 278</b> | <b>1 304</b> |

#### Investoinnit

| Me                | 2003      | 2002      | 2001      | 2000      |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Toimitilat        | 40        | 56        | 49        | 17        |
| Hotellit          | 14        | 6         | 4         | 0         |
| Myyntikiinteistöt | 2         | 1         | 1         | 0         |
| Kruunuasunnot Oy  | 14        | 3         | 0         | 0         |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>70</b> | <b>66</b> | <b>54</b> | <b>17</b> |

#### Liikevoitto

| Me                  | 2003      | 2002      | 2001      | 2000      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Toimitilat          | 43        | 41        | 48*       | 40*       |
| Hotellit            | 4         | 3         | 3         | 5         |
| Myyntikiinteistöt   | -3        | 17        | 9         | 17        |
| Kruunuasunnot Oy    | 0         | -6        | 0         | 0         |
| Eliminoinnit + muut | 2         | 4         | 38        | 2         |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>46</b> | <b>59</b> | <b>98</b> | <b>64</b> |

\*) Sisältää kehityskiinteistöyksikön liikevoiton  
Liiketoimintayksiköiden liikevoitot perustuvat sisäiseen laskentaan

#### Liikevaihto

| Me                  | 2003       | 2002       | 2001       | 2000       |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Toimitilat          | 112        | 124        | 126*       | 106*       |
| Hotellit            | 15         | 14         | 16         | 17         |
| Myyntikiinteistöt   | 136        | 163        | 136        | 157        |
| Kruunuasunnot Oy    | 31         | 25         | 20         | 9          |
| Eliminoinnit + muut | 6          | 8          | -2         | 29         |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>300</b> | <b>334</b> | <b>296</b> | <b>318</b> |

\*) Sisältää kehityskiinteistöyksikön liikevaihdon  
Liiketoimintayksiköiden liikevaihdot perustuvat sisäiseen laskentaan

KAPITEELILLE VIISI VUOTTA SITTEEN MÄÄRITELTY STRATEGIA ON TOTEUTUNUT SUUNNITELLUSTI. TUOLLOIN TAVOITTEKSI ASETETTIIN TEHDÄ KAPITEELISTA MARKKINOILLA AKTIIVISESTI TOIMIVA KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ. OLEMME ONNISTUNEET KOHOTTAMAAN KESKEISEN KIINTEISTÖOMAISUUDEN ELI TOIMITILA- JA HOTELLIKIINTEISTÖJEN ARVOA JA NETTOTUOTTOA. MYÖS STRATEGIAAN KUULUMATTOMAN OMAISUUDEN MYYNTI ON ONNISTUNUT SUUNNITELTUA NOPEAMMIN.

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

### Määritelty strategia toteutunut suunnitellusti

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden arvo ja tuloksetekokyky ovat kehittyneet myönteisesti yhtiön viiden toimintavuoden aikana. Edellytykset kehitysuunnan jatkumiselle ovat hyvät. Myös vuosi 2003 oli Kapiteelille menestyksellinen talouden laskusuhdanteesta huolimatta. Toisin kuin alalla yleisesti, pystyimme vuokraamaan enemmän toimitiloja kuin meiltä vapautui, ja kiinteistöjen vajaa-käyttöaste aleni.

**Kapiteeli profiloituu aktiivisena** kiinteistösijoitusyhtiönä, joka ostaa, kehittää, vuokraa ja myy kiinteistöjään. Strategiamme mukaisesti Kapiteelin liiketoiminnan ydin on pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa alueellisissa kasvukeskuksissa sijaitsevien toimitila- ja hotelli kiinteistöjen omistaminen, vuokraus ja kehittäminen. Sijoitusliiketoiminnan kannattavuus on kehittynyt erittäin suotuisasti ja sijoitusomaisuuden osuus yhtiön liiketoiminnasta on yli kaksi kolmasosaa.

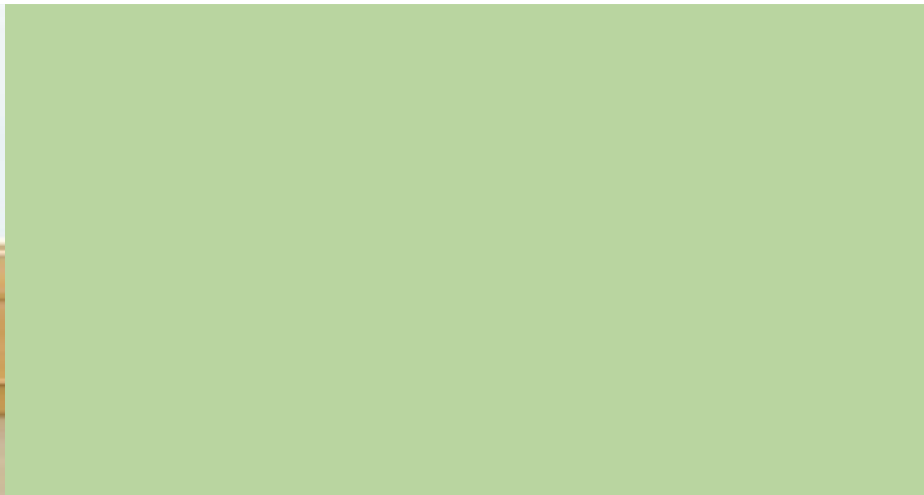
**Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattomat** kiinteistöt myydään. Myyntitehtävässä olemme onnistuneet hyvin. Kiinteistöjen myynti on ylittänyt yhtiön alkuvuosiksi asetetun noin 80 miljoonan euron tavoitteen ja on ollut joka vuosi selvästi yli 100 miljoonaa euroa. Vuoden 2003 myyntikiinteistöjen myynti oli 102 miljoonaa euroa. Hyvän tuloksen ovat mahdollistaneet valtakunnallisesti toimiva myyntiorganisaatio ja osaava henkilöstömme.

Asuntojen omistaminen, vuokraus ja kehittäminen on keskitetty Kapiteelin tytäryhtiöön Kruunuasuntoihin. Yhtiö on paitsi investoinut asuntokannan kehittämiseen, myös myynyt asuntokohteitaan. Kruunuasuntojen suurin asiakas on Puolustusvoimat, joka on vuokrannut noin puolet Kruunuasuntojen asuntokannasta. Kruunuasuntojen taloudellinen tilanne on parantunut kehitystoimien etenemisen myötä ja menneellä tilikaudella yhtiö ylsi jo positiiviseen tulokseen.

**Vuonna 2003 Kapiteeli saavutti** sille asetetut tavoitteet. Vuoden 2003 tulos ennen satunnaisia eriä on 27 miljoonaa euroa. Myös kiinteistöomaisuuden tuotto- ja myyntitavoitteet saavutettiin. Taloudellisten tavoitteiden lisäksi Kapiteelin asiakaspalautteeseen perustuva asiakastytyväisyys on parantunut selkeästi. Vuokralaisasiakkaidemme tyytyväisyys näkyy suoraan yhtiön tuloksessa ja Kapiteelin aseman vahvistumisena toimitilamarkkinoilla.

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteena on yhtiön omistuspohjan laajentaminen. Seuraava haasteemme on yhtiön markkinakelpoisuuden varmistaminen niin, että Kapiteelista tulee mielenkiintoinen ja kannattava sijoituskohte pääomamarkkinoille.

**Kapiteeli on kiinteistösijoitusyhtiö**, joka keskittyy omaan ydinliiketoimintaansa eli toimitilojen vuokraamiseen, kehittämiseen ja myyntiin. Kiinteistöjen ja vuokralaisten tarvit-



semat ylläpitopalvelut hankitaan ulkopuolisilta palvelujen tuottajilta. Kapiteelin osittain omistama Ovenia Oy kilpailuttaa ja organisoii Kapiteelin puolesta keskeiset kiinteistöpalvelut ja isännöinnin. Tavoitteelliseen kumppanuuteen perustuvat yksityiskohtaiset yhteistyösopimukset ovat osoittautuneet välttämättömiksi vuokralaisten tyytyväisyyden ja kilpailukykyisen kulurakenteen varmistamisessa. Kapiteelin näkökulmasta jokaisen yhteistyökumppanin panos on ratkaiseva. Yhteistyötavoitteissa on päästy pitkien harppauksien eteenpäin ja kumppanuussuhteiden syventymisen kautta on saavutettu todellista lisäarvoa.

**Toimitilamarkkinoiden markkinatilanne** on ollut laskusuhdanteessa haasteellinen. Vaikeasta toimintaympäristöstä huolimatta Kapiteeli on pystynyt jatkamaan kiinteistöjen aktiivista kehittämistyötä. Vuoden 2003 aikana onnistuimme käynnistämään useita uusia kehityshankkeita, joihin investoimme noin 70 miljoonaa euroa.

Jatkossa haasteenamme on jatkaa ydinliiketoimintojemme eli toimitila- ja hotellikiinteistöomistuksen ja vuokrauksen sekä Kruunuasuntojen kannattavuuden parantamista. Meidän on myös varmistettava se, että sijoitusstrategian ulkopuolisen omaisuuden myynti jatkuu tuloksellisena. Tuottojen parantaminen varmistetaan sekä kiinteistöjen että toimintamme ja palvelukykyimme jatkuvalla kehittämisellä. Kilpailussa asiakkaiden suosiosta menestyy se, joka onnistuu tässä parhaiten.

**Kiinteistöomistuksen kansainvälistyminen** on nopeutunut vuoden 2003 aikana. On arvioitu, että yli puolet suurista kiinteistökaupoista tehtiin kansainvälisellä pääomalla. Uskon, että jatkossa trendi jatkuu ja jopa kiihtyy. Kysymys on merkittävästä muutoksesta, joka asettaa kiinteistöalalle uuden haasteen. Alan toimijoiden on pystyttävä entistä avoimemmin ja ymmärrettävämmiin kertomaan sijoituksistaan ja omistuksistaan niin, että kansainvälinen sijoittaja pystyy tietojen helposti vertailemaan ja analysoimaan. Tässä suomalaisella kiinteistöalalla riittää vielä runsaasti tekemistä.

Haluan kiittää laajaa asiakaskuntaamme, sidosryhmiämme ja omaa henkilöstöämme työntäyteisestä ja menestyksellisestä vuodesta 2003.

Kari Inkinen

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

# Kiinteistöomistuksen kansainvälistyminen vauhdissa

Kansainvälisen talouden kehitys vuonna 2003 oli ennakoitua vaatimatonta. Euroalueen bruttokansantuotteen kasvu jäi 1,5 prosenttiin ja talouden nousua saadaan vielä odotella. Euroopan kiinteistömarkkinoilla vajaakäyttöasteet ovat pysyneet korkealla. Kiinteistöjen kokonaistuotot ovat laskeneet edellisvuodesta, mutta kansainvälisesti mielenkiinto kiinteistöihin sijoituskohteena on pysynyt korkealla.

**Suomessa kiinteistömarkkinoilla** on edelleen edetty laskusuhdanteessa eikä vuosi 2004 vielä tuo oleellista parannusta. Bruttokansantuottemme kehitys oli hieman muuta Eurooppaa parempaa, ja vuodelle 2004 ennustetaan 2,8 – 3,0 prosentin BKT:n nousua. Jälkisyklisenä alana kiinteistötoimiala pääsee nauttimaan talouden elpymisestä aikaisintaan vuonna 2005.

Vuosi 2003 oli suomalaiselle kiinteistömarkkinalle edelleen vaikea. Tyhjen toimitilojen määrä lisääntyi hieman ja vuokrissa ilmeni laskupaineita. Ylitarjontaa on nimenomaan toimitiloista. Liiketilojen sekä teollisuus- ja varastotilojen vuokrauskysyntä pysyi edelleen hyvänä. Kiinteistöjen myyntimarkkinat säilyivät alhaisesta korko-

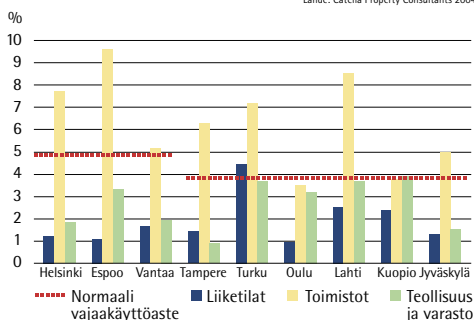
tasosta johtuen edelleen kohtuullisen hyvinä. Kiinteistöala on sopeuttanut investointejaan supistuvaan kysyntään ja rakentamisaktiiviteetti pysyy vuonna 2004 edelleen alhaisena.

**Kiinteistöomistuksen kansainvälistyminen** on päässyt vauhtiin Suomessa, muutamia vuosia Ruotsin jäljessä. Ruotsissa suurista kiinteistökaupoista yli puolet on tehty kansainvälisellä pääomalla, ja nyt myös Suomessa on päästy samalle tasolle. Sijoittajien mielenkiintoa Suomen markkinoihin ovat nostaneet Suomen talouden hyvät kehitysnäkökuvat, vakaat olot ja suhteellisen kilpailukykyiset tuotot.

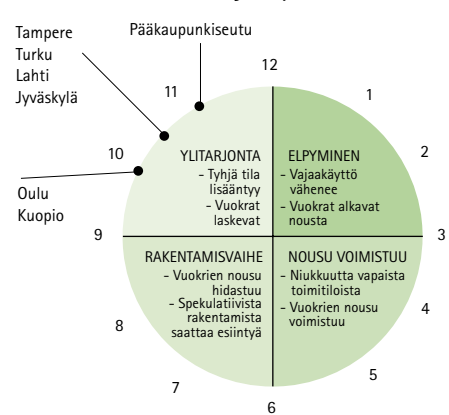
Kansainvälisen aktiiviteetin lisääntyessä kotimainen kiinteistöala on päässyt kehittämään kilpailukykyään. Kiinteistösijoittamisen lainsäädäntöä pyritään kehittämään muun muassa uuden kiinteistörahastolain muodossa, ja markkinoille on tullut erilaisia kansainvälisten sijoittajien tarvitsemia manageerauspalveluja. Jo toteutunut ja edelleen jatkuva kehitys lisää suomalaisen kiinteistökannan likviditeettiä ja houkuttelevuutta sijoituskohteena.

### Kiinteistöjen vajaakäyttöasteet Suomessa 1/2004

Lähde: Catella Property Consultants 2004



### Toimitilojen sykkelio 1/2004



Lähde: Catella Property Consultants 2004





### Yhteenveto liiketoimintayksiköittäin vuonna 2003

|   | Toimitilat | Hotellit | Myynti-<br>kiinteistöt | Kruunu-<br>asunnot Oy |
|---|------------|----------|------------------------|-----------------------|
| Kiinteistöomaisuus, Me                      | 657        | 163      | 257                    | 112                   |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 825        | 176      | 756                    | 305                   |
| Vuokrausaste, %                             | 82,5       | 100      | 63,7                   | 95,8                  |
| Vuokratuotot, Me                            | 84         | 15       | 37                     | 23                    |
| Nettovuokratuotto, Me                       | 54         | 12       | 10                     | 3                     |
| Nettovuokratuotto, %                        | 8,5        | 7,5      | 3,1                    | 3,2                   |
| Myyntit, Me                                 | 31         | 0        | 102                    | 7                     |
| Investoinnit, Me                            | 40         | 14       | 2                      | 14                    |
| Vuokrasopimusten lukumäärä                  | 1 952      | 22       | 3 569                  | 1 621                 |
| Henkilöstö keskimäärin                      | 25         | 3        | 49                     | 15                    |

## KIINTEISTÖOMAISUUS

### Neljä liiketoimintayksikköä

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta jakautuu neljään liiketoimintayksikköön, jotka ovat Toimitilat, Hotellit, Myyntikiinteistöt sekä Kruunuasunnot Oy. Toimitilayksikkö omistaa ja vuokraa Kapiteelin strategian mukaisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liikekiinteistöjä. Hotellit-yksikkö omistaa hotellikiinteistöjä ja vastaa niiden vuokrauksesta. Myyntikiinteistöt-yksikön tehtävänä on yhtiön pitkäaikaisen omistukseen soveltumattomien kohteiden myynti ja vuokraus. Kapiteelin tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy omistaa, vuokraa ja myy asuntoja.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma on 1,2 miljardia euroa. Tästä noin 69 prosenttia on yhtiön sijoitusomaisuutta. Omaisuudesta 22 prosenttia on myyntiomaisuutta ja 9 prosenttia on Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa.

Kapiteeli kehittää kiinteistöomaisuuttaan rakentamalla uusia kiinteistöjä tai muuttamalla jo omistamiensa kiinteistöjen käyttötarkoitusta. Vuonna 2003 Kapiteeli investoi kiinteistöjensä kehittämiseen yhteensä 70 miljoonaa euroa. Tästä toimisto- ja liikekiinteistöjen kehittämiseen käytettiin 40 miljoonaa euroa, hotellikiinteistöjen kehittämiseen 14 miljoonaa euroa ja asuntoihin 14 miljoonaa euroa. Yhtiö osti uusia sijoituskohteita 49 miljoonalla eurolla ja myi strategiaansa kuulumatonta omaisuutta 140 miljoonalla eurolla.

### Yhteiset toimintatavat

Kapiteelin henkilöstöllä on vahva paikallisten kiinteistömarkkinoiden ja yhteistyöverkoston sekä muiden sidosryhmien tuntemus. Valtakunnallinen virtuaalinen Asiakaspalvelukeskus sekä asiakaspalvelupisteet 14 paikakunnalla hoitavat kohdevastaavien ohella päivittäisen yhteydenpidon asiakkaiden kanssa. Lisäksi suurimmissa kohteissa vuokralaisasiakkaiden käytössä on kiinteistökohtainen intranet-palvelukanava Kapiteeli.net.

Asiakastytyväisyyden säännöllinen seuranta ohjaa toiminnan kehittämistä osana Kapiteelin laatujohtamista. Kapiteelilla on laaja asiakaskunta ja pitkäaikaiset asiakassuhteet, jotka antavat hyvät mahdollisuudet hankkia arvokasta tietoa erilaisista tila- ja palvelutarpeista. Kapiteeli kehittää joustavia asiakkuudenhoitomalleja vuorovaikutuksessa asiakkaidensa kanssa. Investointi-, vuokraus- ja myyntiprosessien sekä vaativan asiakaspalvelun edellyttämä ammattitaito ja osaaminen varmistetaan hyödyntämällä asiakaspalautteesta saatavia arvioita ja jatkuvalla henkilöstön koulutuksella.

Kapiteelin kiinteistöjen ylläpito on ulkoistettu vuoden 2003 alusta Ovenia Oy:lle. Ovenia kilpailuttaa ja tekee palvelusopimukset isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritysten kanssa. Tavoitteena on kiinteistöpalvelutoiminnan kehittäminen alan parhaista toimijoista koostuvan kumppaniverkoston avulla siten, että varmistetaan asiakkaiden nopea ja laadukas palvelu ja kustannusten optimointi.



◀ HTC RUOHOLOAHDEN TOIMISTOKIINTEISTÖKOKONAIUUDESSA ON TILAA LÄHES 13 000 m<sup>2</sup>. VUONNA 2004 KAPITEELIN ASEMA ALUEELLA VAHVISTUU ENTISESTÄÄN, KUN HELSINGIN SALMISAARENTALON MUUTOSTYÖ VALMISTUU.

## TOIMITILAT

### Toimisto- ja liikekiinteistöjä suurimmissa kasvukeskuksissa

Kapiteelin Toimitilat-yksikkö omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto- ja liikekiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Toimitilakiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2003 lopussa 657 (617) miljoonaa euroa. Vuoden 2003 vuokratuotot olivat 9 prosenttia edellisvuotta suuremmat ja nousivat 84 (77) miljoonaan euroon. Toimisto- ja liikekiinteistöjen nettovuokratuotto ilman kehityskohteita oli 9,0 (8,1) prosenttia ja vuokrausaste 90,5 (89,6) prosenttia. Toimitilat-yksikön liikevoitto oli 43 (41) miljoonaa euroa.

**Kapiteeli parantaa sijoitusomaisuutensa** rakennetta ja tuottotasoa kasvattamalla omistamiensa kiinteistöjen keskikokoa, kehitysinvestoinneilla ja hankkimalla uusia tuottavia kohteita valituilta talousalueilta. Osuudet sekä pienet yksittäiset ja strategiaan kuulumattomilla paikkakunnilla sijaitsevat kohteet myydään.

Vuonna 2003 Toimitilat-yksikön kiinteistöomaisuuden nettokasvu oli 40 miljoonaa euroa. Yksiköllä oli vuoden 2003 lopussa yhteensä 902 000 neliometriä omistettua toimitilaa 207 eri kiinteistössä. Toimistotilan osuus on noin 375 000 neliometriä ja liiketilan 350 000 neliometriä. Lisäksi yksiköllä on teollisuus- ja varastotilaa noin 177 000 neliometriä. Vuokrasopimuksia oli vuoden 2003 lopussa yhteensä noin 1 900.

**Merkittävimmät uudet vuokrasopimukset** vuonna 2003 tehtiin Finnlines Oyj:n kanssa HTC Ruoholahden 6 400 neliömetrin tiloista, Ciba Specialty Chemicals Finland Oy:n kanssa 1 400 neliömetrin tiloista Ruoholahden Itämerentalossa sekä Turun St. Erikissä Stockmann Oyj:n kanssa 1 000 neliömetrin tiloista. Asiakasyrityksiä oli vuoden 2003 lopussa 1 300, suurimpina Kesko Oyj, Stockmann Oyj, TeliaSonera Finland Oyj ja Nordea Pankki Suomi Oyj. Vuoden 2003 aikana Kapiteeli osti sijoitus- ja kehitysstrategiansa mukaisia toimisto- ja liikekiinteistöjä Helsingistä, Espoosta, Turusta ja Tampereelta. Liike- ja toimistotilaa ostettiin seitsemällä eri kaupalla 42,6 miljoonalla eurolla. Hankittu huoneistoala on 42 000 neliometriä.

**Kapiteelin omistukset Helsingin Ruoholahdessa** kasvoivat, kun yhtiö osti Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammolta Tallbergintalon toimistokiinteistön. Espoon Leppävaarasta ostettiin Pfizer Oy:ltä toimistotalo ja Helsingin Pitäjämäeltä entinen Kauppatalo Hansel Oy:n toimistokiinteistö. Tampereen keskustasta ostettiin If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä Hämeenkatu 20:n liike- ja toimistotalo. Liiketilaa hankittiin Turusta ja Tuusulasta. Kesko Oyj:ltä ostettiin Turun Länsikulma ja Sampo Oyj:ltä Tuusulan keskustasta Hyrylästä Eurospar-myyämä, jonka laajennushanke käynnistettiin välittömästi.

## Toimitilat

|   | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Kiinteistöomaisuus, Me                      | 657   | 617   | 552   | 584   |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 825   | 831   | 867   | 900   |
| Vuokrausaste, %                             | 82,5  | 82,1  | 80,1  | 76,1  |
| Liikevaihto, Me                             | 112   | 124   | 126   | 106   |
| Nettovuokratuotto, Me                       | 54    | 46    | 45    | 41    |
| Nettovuokratuotto, %                        | 8,5   | 7,9   | 8,1   | 7,0   |
| Investoinnit, Me                            | 40    | 56    | 49    | 17    |
| Vuokrasopimusten lukumäärä                  | 1 952 | 1 979 | 2 159 | 3 129 |
| Henkilöstö keskimäärin                      | 25    | 31    | 26    | 29    |



**Kapiteeli myi sijoitusstrategiaansa** kuulumattomia toimisto- ja liikekiinteistöjä suunnitelman mukaisesti 30,6 miljoonalla eurolla. Yhteensä myytiin 23 kokonaista kiinteistökohtetta ja osia 21 kiinteöstä, joiden huoneistoala oli yhteensä 49 000 neliometriä. Vuoden 2003 suurimpia yksittäisiä myyntejä olivat Helsingissä Ratavartijankatu 3:n liikehuoneistojen myynti Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle, Oulussa Hammarinkulman liikekiinteistön myynti Keisu Invest Oy:lle, Hyvinkäällä Hyvinkään Wilhelmiinan liikehuoneistojen myynti Lammin Säästöpankille, Tampereella Lapinkaaren kurssihotellin myynti Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiölle, Hämeenlinnassa Raatihuoneenkatu 7:n toimisto- ja liikekiinteistön myynti Rakennusosakeyhtiö Suomen Perusrakennukselle ja Joensuussa Kauppiaittentalon liikekiinteistön myynti Rakennusliike A. Taskinen Oy:lle.

Toimitilat-yksikkö käytti vuonna 2003 peruskorjaus- ja uusinvestointeihin 40 miljoonaa euroa. Lisäksi muihin korjaus- ja muutostöihin käytettiin 6,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2003 tavoitteena oli korkeampi investointitaso, mutta toimitilamarkkinoiden hiljentynyt kysyntä ei puoltanut uusien hankkeiden käynnistämistä. Vuonna 2003 Kapiteeli jatkoi Ruoholahdessa Salmisaarentalon korjaus- ja muutostyöhanketta. Alkon entinen tehdas- ja pääkonttori kiinteistö muutetaan Helsingin Oikeustaloksi sekä nykyaikaiseksi toimistotilaksi. Yli 70 000 neliometrin investoinnin kokonaisarvo on yhteensä noin 60 miljoonaa

euroa ja se valmistuu syksyllä 2004. Tampereella Hämeenkatu 18:n liikekorttelissa käynnistyi viiden miljoonan euron saneeraustyö, joka valmistuu syksyllä 2004. Vuoden 2003 aikana ei valmistunut merkittäviä investointihankkeita.

Kiinteistökehitys on Kapiteelin Toimitilat-yksikön keskeinen työväline. Helsingin Salmisaarentalon lisäksi yksiköllä on 25 kehityskohtetta. Rakentamattomia maa-alueita on 190 hehtaaria ja niillä on vireillä eri vaiheissa olevia kaavoitushankkeita. Suurimmat kehityskohteet Ruoholahden ohella ovat omistukset Marja-Vantaan sekä Helsingissä Pasilan Ilmalanrinteen, Itäkeskuksen ja Lassilan alueilla. Kapiteelin seuraava uudisrakennushanke, 11 500 neliometrin laajuinen Ruoholahden Sulka, on tarkoitus käynnistää vuoden 2004 aikana.

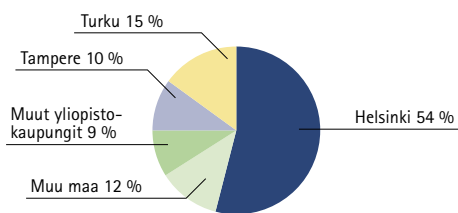
Vuonna 2004 jatketaan kiinteistöomaisuuden kehittämistä. Tärkeimmät keinot parantaa omaisuuden tuottotasoa ovat sijoituskriteerit täyttävien kiinteistöjen hankkiminen sekä kehitysinvestoinnit. Suunnitelmien mukainen kiinteistöjen myynti jatkuu. Tulevina vuosina kohteiden lukumäärää vähennetään edelleen, niiden keskikokoa kasvatetaan ja omaisuutta keskitetään tärkeimpiin kasvukeskuksiin, kuitenkin niin, että omaisuus nettomäärältään tasearvolla mitaten kasvaa.

Vuonna 2004 Kapiteeli uskoo toimitilakiinteistöjen vuokrausasteen ja nettovuokratuotto-prosentin säilyvän nykyisellään tai parantuvan ja omaisuuden tasearvon kasvavan haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta.

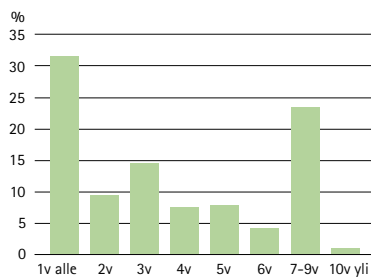


◀ KAPITEELIN OMISTAMASSA HELSINGIN ITÄMERENKATU 21:SSÄ TOIMIVA KAUPPAKESKUS RUOHOLAHTI ON VAKIINNUTTANUT ASEMANSA ALUEENSA JOHTAVANA LIIKEKESKUKSENA. KIINTEISTÖN PINTA-ALA ON YLI 32 000 m<sup>2</sup>.

#### Toimitilat alueittain



#### Toimitilakiinteistöjen vuokrasopimusten maturiteetti 31.12.2003



#### Suurimmat toimisto- ja liikekiinteistöt vuonna 2003

| Kohteen nimi                  | Sijainti | Käyttötarkoitus    | Huoneistoala m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------|--------------------|-----------------------------|
| Helsingin Salmisaarentalo Koy | Helsinki | toimistokiinteistö | 74 669                      |
| Helsingin Itämerenkatu 21 Koy | Helsinki | liikekiinteistö    | 32 464                      |
| SP-kiinteistöt Oy Kilo        | Espoo    | toimistokiinteistö | 28 093                      |
| Naulakatu 3 Koy               | Tampere  | toimistokiinteistö | 15 334                      |
| Oulun Posteljooni Koy         | Oulu     | liikekiinteistö    | 14 190                      |
| HTC Ruoholahden kokonaisuus   | Helsinki | toimistokiinteistö | 12 793                      |
| Turun Yliopistonkatu 22 Koy   | Turku    | liikekiinteistö    | 12 700                      |

#### Merkittävimmät ostetut kiinteistöt vuonna 2003

| Kohteen nimi               | Sijainti | Käyttötarkoitus    | Huoneistoala m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------|--------------------|-----------------------------|
| Tallbergintalo Koy         | Helsinki | toimistokiinteistö | 7 053                       |
| Hämeenkatu 20 Koy          | Tampere  | toimistokiinteistö | 6 473                       |
| Tuusulan Pysäkkikuja 1 Koy | Tuusula  | liikekiinteistö    | 5 413                       |
| Pitäjänmäki Valimotie 27   | Helsinki | toimistokiinteistö | 5 025                       |
| Lars Sonckin Kaari Koy     | Espoo    | toimistokiinteistö | 2 603                       |

## Hotellit

|   | 2003  | 2002 | 2001 | 2000 |
|---|-------|------|------|------|
| Kiinteistöomaisuus, Me                      | 163   | 153  | 151  | 137  |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 176   | 165  | 173  | 190  |
| Vuokrausaste, %                             | 100,0 | 99,9 | 99,9 | 97,5 |
| Liikevaihto, Me                             | 15    | 14   | 16   | 17   |
| Nettovuokratuotto, Me                       | 12    | 10   | 11   | 8    |
| Nettovuokratuotto, %                        | 7,5   | 6,4  | 7,0  | 6,3  |
| Investoinnit, Me                            | 14    | 6    | 4    | -    |
| Vuokrasopimusten lukumäärä                  | 22    | 20   | 20   | 23   |
| Henkilöstö keskimäärin                      | 3     | 3    | 3    | 3    |



## HOTELLIT

### Käynnissä laaja investointiohjelma Hilton Scandicin kanssa

Kapiteeli omisti vuoden 2003 lopussa 18 hotelliikiinteistöä, joissa on noin 3 000 huonetta. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 180 000 m<sup>2</sup> ja tasearvo 163 (153) miljoonaa euroa. Hotellit-yksikön vuoden 2003 liikevoitto oli 4 (3) miljoonaa euroa, nettovuokratuotto 12 (10) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen vuokrausaste 100 prosenttia.

**Vuokralaisista suurin on** kansainvälinen Hilton Scandic -ketju, jolla on käytössään 15 Kapiteelin omistamaa hotelliikiinteistöä. Hilton Scandicin osuus liike-toimintayksikön vuokratuotoista on noin 93 prosenttia. Lomaliitolla, Finlandia Hotelsilla ja yksityisellä hotelliyrittäjällä on lisäksi kullakin käytössään yksi hotelliikiinteistö.

Kapiteelin merkittävimmät hotelliikiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, jossa Kapiteeli omistaa 12 suurimmasta hotellista neljä. Niissä on yhteensä lähes 1 500 huonetta eli noin 23 prosenttia alueen hotellihuonekapasiteetista.

Vuoden 2003 alussa Kapiteeli otti kansainvälisen Hilton-hotelliketjun kanssa käyttöön uudet hotellikohdattaiset, liikevaihtosidonnaiset kymmenen vuoden pituiset vuokrasopimukset. Pitkäaikainen vuokrasopimus tarjoaa hyvän perustan hotelliikiinteistöjen kehittämiseksi. Vuokrasopimusten solmimisen yhteydessä sovittiin myös laajasta tulevien vuosien yhteisestä investointiohjelmasta.

**Kapiteelin hotelliikiinteistöt jaetaan** kolmeen ryhmään: prime-, kaupunki- ja paikallishotelleihin. Prime-hotelleja ovat Hilton Helsinki Strand, Hilton Helsinki Kalastajatorppa, Scandic Hotel Grand Marina sekä sen yhteydessä toimiva Marina Congress Center, Scandic Hotel Continental Helsinki ja Scandic Hotel Tampere. Kaupunkihotelleja ovat Scandic Hotel Espoo, Scandic Hotel Serena Korpilampi Espoossa, Scandic Hotel Rosendahl Tampereella, Scandic Hotel Jyväskylä, Scandic Hotel Kajanus Kajaanissa, Scandic Hotel Imatran Valtionhotelli sekä Scandic Hotel Kuopio. Paikallishotelleista suurin osa sijaitsee pienempien paikkakuntien keskeisillä paikoilla. Kapiteelin hotelliikiinteistöihin sitoutuneesta pääomasta 78 prosenttia sijaitsee Helsingissä ja seitsemän prosenttia Tampereella. Vuokratuotoista 72 prosenttia tulee prime-hotelleista, 22 prosenttia kaupunkihotelleista ja kuusi prosenttia paikallishotelleista.

**Kapiteeli investoi jatkossa** kuuden prime-hotellin ja seitsemän kaupunkihotellin kehittämiseen. Paikallishotellit on tarkoitus myydä. Lahdessa toimiva Hotelli Musta Kissa myytiin vuoden 2004 alussa hotellin operaattorille.

Hotelli-investointeihin käytettiin vuonna 2003 yhteensä 14 miljoonaa euroa. Suurimmat investoinnit olivat Hilton Helsinki Kalastajatorpan ja Scandic Hotel Espoon peruskorjaukset. Kalastajatorpan korjaustyön



◀◀ KAPITEELIN MERKITTÄVIMMÄT HOTELLI-KIINTEISTÖT SIJAITSEVAT HELSINGISSÄ, JONKA 12 SUURIMMASTA HOTELLISTA NELJÄ ON KAPITEELIN OMISTUKSESSA. VUOKRALAISISTA SUURIN ON KANSAINVÄLINEN HILTON SCANDIC -KETJU, JOLLA ON KÄYTÖSSÄÄN 15 KAPITEELIN OMISTAMAA HOTELLIKIINTEISTÖÄ. HILTON HELSINKI STRAND OLI SUOMEN ENSIMMÄINEN HILTON-NIMEÄ KANTAVA HOTELLI.

viimeinen vaihe valmistui joulukuussa 2003. Helmikuussa 2004 Kalastajatorpan nimeksi tuli Hilton Helsinki Kalastajatorppa, joten Suomessa on kaksi Hilton-hotellia, joiden molempien kiinteistöt Kapiteeli omistaa. Scandic Hotel Espoo peruskorjattiin kokonaisuudessaan ja avattiin asiakkaille lokakuussa 2003. Scandic Hotel Tampereen viereinen kiinteistö ostettiin viiden miljoonan euron hintaan. Hotellin laajennuksen ja peruskorjauksen hankesuunnitelu valmistui ja saneeraustyö käynnistyi vuoden 2003 lopussa. Uusi, laajennettu 270 huoneen Scandic Hotel Tampere valmistuu vuoden 2005 kesäkuussa.

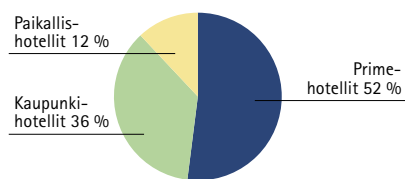
**Kapiteelin ja Hiltonin sopimukseen** kuuluu laajan investointiohjelman toteuttaminen. Vuoteen 2012 mennessä Kapiteeli investoi hotelliikiinteistöihin 50 miljoonaa euroa, josta vuonna 2003 käytettiin 14 miljoonaa euroa. Vastavasti Hilton Scandic käyttää hotellitoiminnan kehittämiseen 28 miljoonaa euroa. Investointiohjelma varmistaa hotelliikiinteistöjen kilpailukykyyn myös tulevaisuudessa.

**Hotellit-yksikön tavoitteena** on kasvattaa nettovuokratuottoja investoimalla kiinteistöjen kehittämiseen ja kustannustehokkuuden parantamiseen. Myös koti- tai ulkomaisen yhteistyökumppanin etsiminen on kirjattu yksikön strategiaan.

#### Suurimmat hotellit

|                                 | Pinta-ala m <sup>2</sup> | 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                   | 192                 |

#### Hotellien jakauma huoneiden lukumäärän mukaan 31.12.2003



► KAPITEELIN OMISTAMASSA KLONDYKEN KIINTEISTÖSSÄ KERAVALLA ON TOIMISTO- JA TUOTANTOTILAA YHTEENSÄ NOIN 27 500 m<sup>2</sup>. ENTINEN TEOLLISUUSRAKENNUS JOUSTAA ERILAISIIIN TILATARPEISIIN JA TARJOAA VUOKRALAISILLEEN MONIPUOLISET KÄYTTÄJÄPALVELUT.



## MYNTIKIINTEISTÖT

### Kiinteistökauppaa yli 100 miljoonalla eurolla

Myyntikiinteistöt-yksikön tehtävänä on Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti ja vuokraus. Kiinteistöjen myynti vapauttaa pääomia Kapiteelin muuhun toimintaan, sijoitusomaisuuden kehittämiseen ja ostoihin sekä pääoman palautuksiin omistajalle.

**Vuoden 2003 lopussa Kapiteelilla** oli 1 600 myytävää kohdetta lähes 400 kunnassa. Myyntikohteet ovat liike- ja toimistotiloja, varasto- ja tuotantotiloja sekä maaomaisuutta. Asiakaskunnan ytimen muodostavat kiinteistösjoittajat, käyttäjä-ostajat, rakennusliikkeet ja kunnat. Myyntikohteiden tasearvo on 257 (359) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto vuonna 2003 oli 3,1 prosenttia ja vuokrausaste 64 prosenttia. Kertomusvuoden aikana Myyntikiinteistöt-yksikkö myi kiinteistöjä 102 miljoonalla eurolla.

**Kapiteelin myytävät kiinteistöt** on jaettu tuottokyvyn, myyntimahdollisuuksien ja käyttötarkoituksen perusteella tuottokohteisiin, kehitettäviin kohteisiin, maa-alueisiin ja myyntikohteisiin. Tuottokohteita ovat tuottokyvyltään parhaat kohteet. Kehitettäviin kohteisiin kuuluu kaavoituksella jalostettava maaomaisuus. Muut maa-alueet ovat vuokrattuja ja rakentamattomia alueita. Myyntikohteita ovat vajaatuottoiset kohteet ja asunnot.

**Kiinteistöjen myynti jatkui** vuonna 2003 vilkkaana, vaikka kansainvälisen talouden tunnusluvut viestivät matalan suhdannejakson jatkumisesta. Vuoden aikana tehtiin noin 800 kauppaa. Merkittävimpiä vuoden 2003 aikana myytyjä kohteita olivat mm. Tilkan alueen asuntontontit Helsingissä, entinen varikkoalue Oulussa ja Poltinahon kasarmialue Hämeenlinnassa. Punkaharjulla Kapiteeli myi kuntoutussairaalan kiinteistön ja siihen liittyvät rakennukset. Muita vuonna 2003 myytyjä kohteita olivat muun muassa keskustakiinteistöt Keravalla ja Porvoossa, liikerakennusten tontit Mäntsälässä ja Savonlinnassa sekä tutkimuslaitoskiinteistö Jokioisissa.

Myyntikiinteistöt-yksikön suurimmat vuokralaisasiakkaat vuonna 2003 olivat Nordea-konserni, Suomen Posti Oyj, sisäasiainministeriö ja TeliaSonera Finland Oyj.

**Kertomusvuoden aikana** Myyntikiinteistöt-yksikössä kiinnitettiin erityistä huomiota myyntiprosessin ja uusi-asiakashankinnan kehittämiseen. Kapiteelin Asiakaspalvelukeskus organisoitiin uudelleen. Keskus toimii valtakunnallisesti, mutta hajautettuna Kapiteelin toimipisteisiin. Keskuksen tehtävänä on asiakaspalvelun ohella tukea Kapiteelin myynti- ja vuokrausprosesseja. Keskus toimii virtuaalisesti VolP-teknologiaa hyödyntäen.



## Myyntikiinteistöt

|   | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Kiinteistöomaisuus, Me                      | 257   | 359   | 468   | 496   |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 756   | 998   | 1 244 | 1 240 |
| Vuokrausaste, %                             | 63,7  | 66,1  | 66,8  | 68,4  |
| Liikevaihto, Me                             | 136   | 163   | 136   | 157   |
| Nettovuokratuotto, Me                       | 10    | 12    | 12    | 16    |
| Nettovuokratuotto, %                        | 3,1   | 2,8   | 3,0   | 3,3   |
| Investoinnit, Me                            | 2     | 1     | 1     | -     |
| Vuokrasopimusten lukumäärä                  | 3 569 | 4 554 | 5 763 | 6 105 |
| Henkilöstö keskimäärin                      | 49    | 47    | 49    | 50    |

Asiakastytyväisyyssmittaukset ovat keskeisiä Kapiteelin toiminnan kehittämisen välineitä. Myyntikiinteistö-yksikkö seuraa asiakastytyväisyyden kehittymistä sekä kiinteistöjen myynnissä että vuokrauksessa. Mittaustuloksia käytetään myyntiprosessin ohjaamiseen ja palvelutarjonnan kehittämiseen.

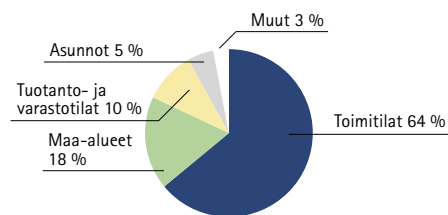
**Kapiteelin maaomaisuuden jalostaminen** on osa Myyntikiinteistö-yksikön toimintaa. Toiminto organisoitiin vuonna 2003 kiinteistökehitysryhmäksi. Sen tehtävänä on vastata Myyntikiinteistö-yksikön valtakunnallisen kehitysomaisuuden myynti- ja kehittämistoimenpiteistä. Lisäksi kehitysryhmä koordinoi Kapiteelille siirtyneiden saastuneiden maa-alueiden tutkimus- ja puhdistushankkeita. Kiinteistökehitysryhmän vastuulla on myös yhteydenpito valtakunnallisiin rakennusliikkeisiin ja rakennuttajiin.

**Vuonna 2004 Myyntikiinteistöt-yksikkö** keskittyi erityisesti vajaatuottoisten kiinteistöjen ja maaomaisuuden myyntiin.

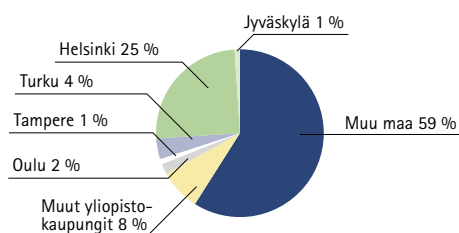
## Suurimmat myyntikiinteistöjen myynnit vuonna 2003

| Kohteen nimi                        | Käyttötarkoitus              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Helsinki Mannerheimintie 162        | maa-alue                     |
| Oulun varikkoalue                   | toimitilakiinteistö/maa-alue |
| Rauman Savilankatu 5 Koy            | toimitilakiinteistö          |
| Boreal Rn:o 1:154, Jokioinen        | toimitilakiinteistö          |
| Uudenkaupungin Säästöpankintalo Koy | toimitilakiinteistö          |

### Myyntikiinteistöt käyttötarkoituksittain



### Myyntikiinteistöt alueittain



## Kruunuasunnot

|   | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 |
|---|------|------|------|------|
| Kiinteistöomaisuus, Me                      | 112  | 107  | 107  | 87   |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 305  | 335  | 335  | 150  |
| Vuokrausaste, %                             | 95,8 | 91,2 | 87,0 | 93,3 |
| Liikevaihto, Me                             | 31   | 25   | 20   | 9    |
| Nettovuokratuotto, Me                       | 3,4  | -2,1 | -1,3 | 1,3  |
| Nettovuokratuotto, %                        | 3,2  | -1,9 | -1,3 | 1,5  |
| Investoinnit, Me                            | 14   | 3    | 0    | 0    |
| Henkilöstö keskimäärin                      | 15   | 13   | 10   | 8    |



## KRUUNUASUNNOT OY

### Aktiivinen asumisen kehitysytio

Kruunuasunnot Oy on Kapiteelin tytäryhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa asuntoja. Vuoden 2003 lopussa yhtiö omisti 45 paikkakunnalla Tammisaaresta Sodankylään 450 asuintaloa, joissa on 4 850 vuokra-asuntoa. Kruunuasunnot Oy ja sen omistamat 133 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiömuotoista yhtiötä ja yksi yleishyödyllinen aravaosakeyhtiö muodostavat Kruunuasunnot-konsernin, jonka kiinteistöomaisuuden tasearvo on 112 (107) miljoonaa euroa. Kruunuasunnot Oy:n omistamien asuntoyhtiöiden mittava korjaustoiminta rasittaa konsernitulosta. Kruunuasunnot-konsernin liikevoitto oli 0,4 (-5,9) miljoonaa euroa.

Kruunuasunnot on asumisen kehitysytio. Se kehittää asuntokantaansa peruskorjaamalla, perusparantamalla, rakennuttamalla ja myymällä. Kruunuasuntojen merkittävien vuokralaisasiakas on Puolustusvoimat, jolle on vuokrattu noin 2 850 asuntoa. Lähes puolet yhtiön asuntokannasta vuokrataan vapailla asuntomarkkinoilla.

**Kruunuasuntojen kiinteistöomaisuus** jakautuu 45 asuntoalueelle, jotka on luokiteltu avainalueiksi, kehitettäviksi, selvitettäväksi ja luovutettaviksi alueiksi. Luokitus

perustuu vuokra-asuntojen kysyntään sekä kilpailukykyyn paikkakunnittain. Luokitus ohjaa Kruunuasuntojen kiinteistöjen kehittämistä.

Kuudella avainalueella eli Helsingissä, Hyrylässä, Hämeenlinnassa, Oulussa, Turussa ja Tampereella on asuntoja noin 1 400. Kruunuasuntojen investoinneista tehtiin vuonna 2003 avainalueilla noin 60 prosenttia. Kehitettäviä alueita on noin 20 ja niillä on asuntoja noin 2 400. Kehitettävät alueet ovat joko vireitä paikkakuntia tai Puolustusvoimien toiminnalle tärkeitä. Selvitettävien ryhmään kuuluu noin 950 asuntoa. Vuonna 2003 luovutettiin noin 500 asunnosta. Niistä noin 400 myytiin seitsemällä miljoonalla eurolla ja noin 100 asuntoa purettiin.

**Kruunuasuntojen tavoitteena** on pienentää nykyinen asuntokantansa noin neljään tuhanteen asuntoon. Tavoite saavutetaan pääasiassa myymällä, mutta myös purkamalla tarpeettomia ja huonokuntoisia kiinteistöjä. Samanaikaisesti yhtiö investoi asuntojen peruskorjauksiin ja -parannuksiin. Lisäksi Kruunuasunnot hyödyntää maaomaisuuteensa kuuluvaa rakennusoikeutta ja on aloittanut uusien asuntojen rakennuttamisen. Vuonna



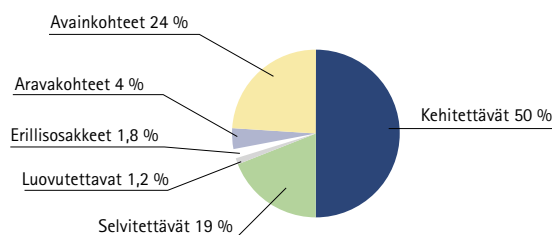
◀ ◀ VUONNA 2003 KRUUNUASUNNOT KÄYTTI KIINTEISTÖJEN PERUSPARANNUKSIIN JA -KORJAUKSIIN 21 MILJOONAA EUROA. SAMANAIKaisesti ON TEHOSTETTU KIINTEISTÖNPITOAA MM. KIINNITTÄMÄLLÄ HUOMIOTA KIINTEISTÖJEN HOITO- JA KUNNOSSAPITOKUSTANNUKSIIN SEKÄ PARANTAMALLA KIINTEISTÖJEN ENERGIALOUTTA JA KILPAILUTTAMALLA ENERGIAN TOIMITTAJIA.

2003 käynnistettiin 21 uuden asunnon rakennustyöt Turun Yliopistonmäellä.

**Vuonna 2003 Kruunuasunnot** käytti kiinteistöjen perusparannuksiin ja -korjauksiin 21 miljoonaa euroa. Uustuotantoon investoitiin 0,7 miljoonaa euroa. Samanaikaisesti on tehostettu kiinteistönpitoa mm. kiinnittämällä huomiota kiinteistöjen hoito- ja kunnossapitokustannuksiin sekä parantamalla kiinteistöjen energiataloutta ja kilpailuttamalla energian toimittajia. Perusparannuskohteista merkittävin oli Oulun keskustan vanhalla varuskunta-alueella Intiössä aloitettu kolmen kerrostalokiinteistön perusparannus ja ullakkorakentaminen. Hyrylässä perusparannettiin kaksi kerrostaloa, joissa on yhteensä 60 asuntoa.

**Vuonna 2004 Kruunuasunnot** jatkaa kiinteistökantansa kehittämistä ja investointiohjelmansa toteuttamista. Investointien määrä nousee 20 – 25 miljoonaan euroon. Yhtiön omistusstrategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä jatketaan.

Asuntojen strategian mukainen jakauma 31.12.2003





## HENKILÖSTÖ

### Kiinteistöalan kehittyvät osaajat

Kapiteeli-konsernin palveluksessa 31.12.2003 oli 121 henkilöä. Heistä emoyhtiössä työskenteli 105 henkilöä ja Kruunuasunnoissa 16 henkilöä.

**Kapiteelin henkilöstöpolitiikka perustuu** yhtiön johtamisjärjestelmään. Koko organisaation kattavat tavoite- ja seurantakeskustelut ja niihin liittyvä kannustepalkkausjärjestelmä ovat keskeisiä johtamisen välineitä. Vuoden alussa jokainen työntekijä keskustelee esimiehensä kanssa vuoden tulos- ja toiminnallisista tavoitteista. Tavoitteet johdetaan yhtiön ja kunkin liiketoimintayksikön tavoitteista ja niihin kirjataan myös henkilökohtaiset kehittymistavoitteet. Tavoitteiden toteutumista seurataan kerran vuodessa käytävillä seurantakeskusteluilla. Lisäksi Kapiteelin seurantajärjestelmä tuottaa reaaliaikaista, kuukausitasolla seurattavaa tietoa numeeristen tavoitteiden toteutumisesta. Kapiteelin kannustepalkkausjärjestelmä palkitsee sekä numeeristen että henkilökohtaisten kehittymistavoitteiden saavuttamisesta ja ylittämisestä.

**Kapiteelin tavoitteiden saavuttamisen** ratkaisee se, että henkilöstön ydinsaaminen vastaa parhaalla mahdollisella tavalla yrityksen tarpeita. Tämä varmistetaan henkilöstön jatkuvalla ja suunnitelmallisella koulutuksella.

Kiinteistösisäisyydenä Kapiteeli toimii tiiviissä yhteistyössä ulkopuolisten palvelutuottajien kanssa, mikä

edellyttää verkosto- ja kumppaniyhteistyön hallinta- ja johtamistaitoja. Vuoden 2003 tärkeitä kehittämisalueita olivatkin verkoston- ja asiakkuuksien hallinta sekä asiakaspalautteen kautta tulevat yksilötason kehittämishaasteet. Kapiteelin asiakastytyyväisyysmittaukset uudistettiin siten, että yhtiö saa asiakaspalautetta paitsi yhtiötasolla myös henkilötasolla, jolloin se osaltaan vaikuttaa henkilökohtaisiin kehitystavoitteisiin ja tarvittavan koulutuksen toteuttamiseen.

Kiinteistöalan kansainvälistyminen näkyy Suomessa vahvasti ja tämä heijastui myös Kapiteelin henkilöstön ammatillisten valmiuksien edelleen kehittämisessä. Kielikoulutusta jatkettiin ryhmä- ja yksilökoulutuksena. Sisäisten koulutustilaisuuksien aiheina olivat arvonlisäverotuksen hallinnan syventäminen ja kiinteistöalan lainsäädännön muutokset.

**Vuosittain tehtävän henkilöstötutkimuksen** toteutus-tapaa ja sisältöä uudistettiin vuonna 2003. Vastausak-tiivisuus oli jälleen korkea, 75 prosenttia koko konsernin henkilöstöstä. Verkossa toteutettu kysely mahdollisti tutkimustulosten monipuolisen käsittelyn ja ulkopuolisen vertailutiedon hyödyntämisen. Lisäksi organisaation toimivuuden seurantaan saadaan jatkossa entistä luotet-tavampaa tietoa. Työtyytyväisyys- ja ilmapiirimittauksen lisäksi tutkimukseen sisältyi uutena osiona sisäisten

◀ KAPITEELIN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEN RATKAISEE SE, ETTÄ HENKILÖSTÖN YDINOSAA- MINEN VASTAA PARHAALLA MAHDOLLISELLA TAVALLA YRITYKSEN TARPEITA. TÄMÄ VARMIS- TETAAN HENKILÖSTÖN JATKUVALLA JA SUUNNI- TELMALLISELLA KOULUTUKSELLE.

asiakkuuksien kehittämispalaute. Sen avulla kehitetään myös niitä toimintoja, joissa ulkoista asiakaspalautetta ei voida hyödyntää.

**Kapiteelin henkilöstö on tyytyväinen** työhönsä sekä hyvin perillä omista ja yrityksen tavoitteista. Organisaati- on sisäinen toimivuus on suomalaisia vertailuyrityksiä paremmalla tasolla. Esimiestyöskentelyyn ollaan tyytyväi- siä ja esimiesten henkilöjohtaminen on vertailuyrityksiä toimivampaa. Myös osaamisen kehittämiseen, palkka- ukseen ja palkitsemisjärjestelmään oltiin tyytyväisiä. Tavoite- ja seurantakeskustelut koetaan toimiviksi.

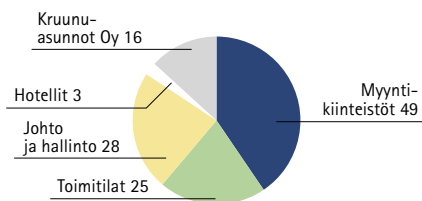
Hyvästä työilmapiiristä viestii myös se, että sairaus- poissaolojen määrä on varsin alhainen. Lähes kolman- neksella henkilöstöstä niitä ei ollut lainkaan. Kapiteelin työterveyshuolto on ulkoistettu yhteistyökumppaniver- kostolle siten, että työkyvyn ylläpito ja terveydenhoito on hyvin yksilöllistä ja luottamuksellista.

Vuonna 2003 Kapiteelissa vietiin läpi arvoprosessi, jossa yhtiön koko henkilöstö osallistui alusta pitäen yhteisten arvojen määrittämiseen ja keskusteluun niiden sisällöstä.

#### Henkilöstö, avainluvut (konserni)

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Keski-ikä                         | 46,4 v |
| Koulutuskustannukset palkoista, % | 5,1    |
| Henkilöstön vaihtuvuus, %         | 3,3    |

#### Henkilöstön määrä yksiköittäin 31.12.2003



VUONNA 2002 KAPITEELIN JOHTO HYVÄKSYI YHTIÖLLE MÄÄRITELLYN YMPÄRISTÖPOLITIIKAN. KAPITEELISSA SUHTAUDUTAAN YMPÄRISTÖASIOIHIN VASTUULLISESTI. YHTIÖ HALUAA OSALLISTUA KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMISEEN SEKÄ TOIMINTAAN TERVEELLISEN JA PUHTAAN ELINYMPÄRISTÖN PUOLESTA.

## VASTUU YMPÄRISTÖSTÄ

### Tavoitteena kestävä kehitys ja puhdas ympäristö

Elinkaariedullisuus ohjaa osaltaan Kapiteelin toimintojen ja hankkeiden suunnittelua, päätöksentekoa sekä toteutusta. Tavoitteena on energian ja raaka-aineiden tehokas käyttö sekä kulutuksen vähentäminen.

**Kiinteistöalalla ympäristöön vaikuttavat** eniten rakentaminen ja korjaaminen, ylläpito ja käyttö. Ympäristökysymysten huomioon ottaminen on korostunut kiinteistöliiketoiminnassa elinkaariajattelun yleistymisen mukana. Ympäristön kannalta keskeisimmät päätökset tapahtuvat jo rakennushankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Silloin ratkaistaan paitsi se, mitä ja mihin rakennetaan, myös se, miten hanke toteutetaan, millaisia materiaaleja käytetään ja miten rakennus kuormittaa ympäristöään käytön aikana.

Hyvä esimerkki Kapiteelin ympäristöajattelusta kehityshankkeiden yhteydessä on vuonna 2004 valmistuva Salmisaarentalon peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos. Rakennukseen 1940-luvulla sitoutunut ympäristökuorma käytetään hankkeessa uudelleen hyväksi siten, että kiinteistön elinkaareessa alkaa uusi 60 vuoden jakso. Samalla parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta nykyaikaisin teknisin ratkaisuin.

**Kiinteistöjen käytönaikainen ylläpito** sitoo merkittävän määrän energiaa. 50 vuoden tarkastelujaksolla 80 prosenttia kiinteistön ympäristövaikutuksista syntyy käytönaikaisista toiminnoista, kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta.

Kapiteeli hankkii kiinteistöjensä manageerauspalvelut Ovenia Oy:ltä. Ovenia kilpailuttaa ja tekee palvelusopimukset kiinteistöpalveluyritysten kanssa. Kapiteelin ja Ovenian välinen sopimus edellyttää, että Ovenia ja sen valitsevat palveluntuottajat noudattavat ympäristömyötäistä toimintatapaa ja ottavat ympäristöasiat huomioon omassa toiminnassaan.

Ovenian vastuulla on myös seurata Kapiteelin omistamien kiinteistöjen käytönaikaista veden ja lämpöenergian kulutusta sekä tehdä tarvittaessa suosituksia ja parannusehdotuksia. Kulutusseuranta tapahtuu toimitilojen osalta kiinteistökohtaisesti. Ovenialla on erinomaiset edellytykset seurata ja havaita kulutuspoikkeamia vastuullaan olevan laajan kiinteistökannan vuoksi.

**Esimerkki energiansäästön edistämisestä** kiinteistö- ja rakennusalalla on kauppa- ja teollisuusministeriön sekä RAKLIn organisoima KRESS-seuranta. Kapiteeli



solmi KRESS-sopimuksen vuonna 2000. Vuoden 2003 loppuun mennessä energiakatselmuksia oli tehty 75. Katselmusten perusteella on ryhdytty toimenpiteisiin erityisesti niissä kiinteistöissä, joissa investoinnin takaisinmaksuaika on alle viisi vuotta.

**Kapiteelin omistukseen siirrettiin** yhtiön toiminnan alkuvaiheessa useita likaantuneita tai likaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Tällaisia ovat mm. entiset ratapiha-alueet, kyllästämöt, sahat, huoltoasema- ja korjaamokiinteistöt, ampumaradat ja tien pidossa käytetyt tukikohdat. Vuonna 2003 Kapiteeli teetti tutkimuksia maaperän kunnostustarpeen selvittämiseksi 10 kohteessa ja neljä kohdetta kunnostettiin. Kunnostushankkeiden kustannukset olivat 0,5 miljoonaa euroa. Merkittävin kunnostushanke toteutettiin Espoon Nöykkiössä.

**Kapiteeli kehittää ja parantaa** oman henkilöstönsä ympäristöosaamista, mikä mahdollistaa ympäristötietämyksen siirtämisen myös Kapiteelin omistamien toimitilojen käyttäjille. Tätä varten henkilöstön käyttöön valmistui vuonna 2003 Kapiteeli Oy:n ympäristökäsikirja. Vuokralaisille jaetaan Suomen Luonnonsuojeluliiton

julkaisema Toimiston ympäristötalkoot -kirja, josta toimitilojen käyttäjät saavat tietoa kestävästä kehityksen toteuttamisesta työympäristössä.

Kapiteeli osallistuu kiinteistöalman ympäristöhankkeisiin ja oli mukana vuonna 2003 Toimitilojen ympäristöjohtaminen -hankkeessa. Tavoitteena on osoittaa ympäristöasioiden hallinnan merkitys ympäristöjohtamisessa sekä määrittellä ympäristötunnusluvut ja konkreettiset toimenpiteet toimitilojen ympäristöasioiden hallintaan.

Kapiteeli osallistuu omistaja-, palveluntarjoaja-, manageri-, käyttäjä- ja yritysraajat ylittävän ympäristöasioiden hoitamisen liiketoimintamallin kehityshankkeeseen yhdessä Ovenian ja useiden palvelutuottajien kanssa. Kiinteistönhoidon ympäristötuotteet -tutkimusta vetää Teknillinen korkeakoulu ja se käynnistyy helmikuussa 2004.

## HALLINTO

Kapiteeli Oy on Suomen valtion 100-prosenttisesti omistama kiinteistösjointusyhtiö. Kapiteeli-konsernin muodostavat Kapiteeli Oy emoyhtiönä, Kruunuasunnot Oy sekä lukuisat asunto- ja kiinteistöyhtiöt. Kapiteeli Oy:n kotipaikka on Helsinki.

Kapiteeli Oy:n hallinto on järjestetty osakeyhtiölain mukaan.

Muut Kapiteeli Oy:n hallintoa ohjaavat periaatteet ja toimintaohjeet:

- hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance), hyväksytty Kapiteeli Oy:n hallituksessa 29.1.2003
- johtoryhmän antamat toimintaohjeet, hyväksytty johtoryhmässä 25.2.2003.

**Yhtiökokous** ■ Varsinainen yhtiökokous päättää tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen voitto tai tappio antaa aihetta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja hallituksen jäsenten lukumäärästä. Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se muuten on lain mukaan pidettävä. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.3.2003.

**Hallitus** ■ 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.

Yhtiön toiminta perustuu hallituksen hyväksymään strategiaan. Strategian perusteella tehdään vuosisuunnittelu, jonka osana vahvistetaan suunnittelu-, ohjaus- ja seurantaperiaatteet.

Hallitus päättää yhtiön organisaatiosta, edustamisesta, yhtiökokousten päätösten täytäntöönpanosta, valvonnan järjestämisestä sekä ohjeiden antamisesta.

Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan ja päättää toimitusjohtajan palkkauksen perusteet.

Hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteiden noudattamista valvovat yhtiön tilintarkastajat ja sisäinen tarkastaja.

Hallitukseen kuuluu 3 – 7 jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2003. Hallituksen puheenjohtajana toimi professori Erkki KM Leppävuori.

**Toimitusjohtaja** ■ Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimiin, jotka ovat yhtiön toiminnan laajuuden tai laadun huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia, toimitusjohtaja saa ryhtyä vain, mikäli hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle.

Toimitusjohtajana toimii DI Kari Inkinen.

**Operatiivinen organisaatio** ■ Toimitusjohtajan apuna toimii johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköiden johtajat sekä taloudesta vastaava johtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii päälakimies.



Kapiteelin liiketoiminnan ohjaus, tavoiteasetanta ja seuranta on järjestetty liiketoimintayksiköittäin, joita ovat Toimitilat, Hotellit, Myyntikiinteistöt ja Kruunuasunnot Oy. Keskitettyjä konsernipalveluja ovat talous- ja tietohallinto, rahoitus, lakiasiat, henkilöstöhallinto ja viestintä.

Liiketoimintayksiköiden johtajien tehtävänä on johtaa liiketoimintayksikkönsä kiinteistöliiketoimintaa. Talousjohtajan tehtävänä on johtaa Talous ja hallinto -yksikköä. Johtajat raportoivat toimitusjohtajalle.

**Tytäryhtiöiden hallinto** ■ Kruunuasunnot Oy:n hallinnossa noudatetaan soveltuvin osin Kapiteeli Oy:n hallinto- ja valvontaperiaatteita. Kruunuasuntojen hallitus vahvistaa yhtiön toimitusjohtajan esittelystä yhtiön toimintaperiaatteet. Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistajahallinnosta antaa ohjeen Kapiteelin johtoryhmä.

**Tilintarkastus** ■ Kapiteeli Oy:ssä on vähintään yksi ja enintään kolme varsinaista tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja. Yhtiön tilintarkastajien ja varatilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tilintarkastajien toimikausi on tilikausi. Heidän tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Kapiteeli Oy:n tilintarkastajana on vuonna 2003 toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajana KHT Olavi Guttorm.

**Sisäinen valvonta ja tarkastus** ■ Kapiteeli Oy:n sisäisen valvonnan tehtävänä on tuottaa kohtuullinen varmuus siitä, että Kapiteelin

- toiminnot ovat tehokkaita ja tarkoituksenmukaisia
- toimintojen käytössä olevat varat ja omaisuus ovat turvattuja
- raportointi on luotettavaa

- toiminnassa noudatetaan lakeja, määräyksiä ja Kapiteelin sisäisiä toimintaperiaatteita.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä on Kapiteelin hallituksella. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa sisäinen tarkastaja, joka raportoi toimitusjohtajalle. Toimitusjohtaja ja informoi hallitusta sisäisen tarkastuksen toiminnasta ja päähavainnoista 1-2 kertaa vuodessa.

**Riskien hallinta** ■ Kapiteelin liiketoimintaan ja liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit pyritään tunnistamaan ja niiden merkitys arvioimaan strategisen suunnittelun sekä vuosisuunnittelun yhteydessä.

Tunnistettuja riskejä, joilta on erityisesti päätetty suojautua, ovat korko- ja valuuttariski sekä tietoturvallisuuteen ja omaisuuden säilyttämiseen liittyvät riskit.

**Korkoriski** ■ Konsernin vaihtuvakorkoisen vieraan pääoman korkoriskiltä suojaudutaan hallituksen vahvistaman suojautumisstrategian puitteissa.

**Valuuttariski** ■ Konsernissa ei pidetä merkittävää aivonta valuuttapositiona.

**Vakuuttaminen** ■ Konsernin kiinteistöomaisuus ja irtaimisto vakuutetaan kiinteistöalalla tavanomaisella tavalla. Kiinteistökohteiden vakuutukset tehdään kilpailutetun puitesopimuksen perusteella.

**Tietoturvallisuus** ■ Kapiteelin johtoryhmä on vahvistanut konsernin tietoturvallisuuspolitiikan ja -periaatteet.



## Hallitus

Kapiteeli Oy:n hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2003. Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2003 seuraava:

**Puheenjohtaja Erkki KM Leppävuori**, s. 1951, professori  
Pääjohtaja, Valtion teknillinen tutkimuskeskus  
Hallituksen jäsen vuodesta 2002

**Varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen**, s. 1951,  
valtiotieteen lisensiaatti  
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö  
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

**Erkki Helaniemi**, s. 1962, oikeustieteen kandidaatti  
Partner, Alexander Corporate Finance Oy  
Hallituksen jäsen vuodesta 2002

**Tapio Kiiskinen**, s. 1947, kauppaneuvos, ekonomi  
Toimitusjohtaja (eläkkeellä), HYY Yhtymä  
Hallituksen jäsen vuodesta 2003

**Ritva Sallinen**, s. 1949, ekonomi  
Talous- ja hallintojohtaja, Acta Print Oy  
Hallituksen jäsen vuodesta 2003

**Elina Selinheimo**, s. 1950, kauppatieteiden maisteri  
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö  
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

## Johtoryhmä

Kapiteeli Oy:n johtoryhmän kokoonpano oli 31.12.2003 seuraava:

**Toimitusjohtaja Kari Inkinen**, s. 1957, diplomi-insinööri  
Kapiteelin palveluksessa ja johtoryhmän jäsenenä  
1.1.1999 alkaen. Inkinen valittiin 22.5.2003 Suomen  
toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn puheenjohtajaksi.

**Johtaja, Toimitilat, Ossi Hynynen**, s. 1955, diplomi-insinööri  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

**Johtaja, Myyntikiinteistöt, Kari Koivu**, s. 1966,  
diplomi-insinööri  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003

**Johtaja, Hotellit, Seppo Lehto**, s. 1943, diplomi-insinööri, KJs  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

**Talusojohtaja Esko Mäkinen**, s. 1945, kauppatieteiden maisteri  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

**Johtoryhmän sihteeri, päälakimies Erik Hjelt**, s. 1961,  
oikeustieteen lisensiaatti  
Johtoryhmän sihteeri vuodesta 1999

◀ KAPITEELIN HALLITUKSEN JÄSENET VASEMMALTA  
RITVA SALLINEN, TAPIO KIISKINEN, JARMO VÄISÄNEN,  
ERKKI KM LEPPÄVUORI, ELINA SELINHEIMO JA ERKKI  
HELANIEMI.

▼ KUVISSA YLHÄÄLLÄ VASEMMALTA SEPPO LEHTO JA  
ESKO MÄKINEN, YLHÄÄLLÄ OIKEALLA KARI INKINEN JA  
ALAKUVASSA VASEMMALTA ERIK HJELT, KARI KOIVU JA  
OSSO HYNYNEN.





## TILINPÄÄTÖS

### Sisällysluettelo

|  |    |
|--|----|
| Hallituksen toimintakertomus .....                 | 28 |
| Tuloslaskelma .....                                | 32 |
| Tase .....   | 33 |
| Rahoituslaskelma.....                              | 34 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot.....                    | 35 |
| Liitetiedot.....                                   | 37 |
| Tunnusluvut.....                                   | 45 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat.....                  | 46 |
| Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus..... | 47 |

# Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.2003

**Kiinteistömarkkinoiden kehitysnäkymät** ■ Kansainvälinen talouskehitys on parin viime vuoden ajan ollut sekä Yhdysvalloissa että euroalueella taantumassa. Taloudellista kasvua on pitänyt yllä lähinnä yksityinen kulutus. Kansainvälisen talouden epävarmuus on supistanut vientikysynnästä riippuvaisen Suomen bruttokansantuotteen kasvun alle kahteen prosenttiin. Talouskehityksen käänteestä voimakkaampaan kasvuun on viimeaikoina saatu viitteitä, kun Yhdysvaltojen taloutta kuvaavat indikaattorit ovat olleet positiivisia ja osakemarkkinoiden kehitys viestii uskosta elpymiseen. Kasvun uskotaan kuitenkin olevan maltillista ja vahvistumiseen liittyä epävarmuutta.

Taloudelliset tutkimuslaitokset ovat ennakoineet Suomen talouden kasvun vahvistuvan vuonna 2004 noin 2,5 prosenttiin. Suomen teollisuuden luottamusindikaattorit ovat kuitenkin edelleen heikkoja ja lomautus- ja irtisanomisilmoituksia on annettu runsaasti. Taloudellisen kehityksen lievä elpymisen tukee ensivaiheessa kulutuksen kasvua ja sitä kautta liikeloiden kysyntää. Toimitilamarkkinoilla taloudellisen toimeliaisuuden muutokset heijastuvat viiveellä ja vahvistanevat toimitiloiden kysyntää aikaisintaan vuonna 2005.

**Kapiteelin liiketoiminta 1.1. – 31.12.2003** ■ Kapiteeli Oy on kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka tavoittelee vahvaa markkina-asemaa keskittymällä liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöjen 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 2003 aikana Kapiteeli kehitti kiinteistöasettaan myymällä kiinteistökohteita 140 miljoonalla eurolla, ostamalla sijoituskriteerit täyttäviä uusia kohteita 49 miljoonalla eurolla ja tekemällä kehitysinvestointeja 70 miljoonalla eurolla.

Toimitilamarkkinoiden epävarmuudesta ja haasteellisuudesta huolimatta Kapiteeli-konsernin omistamien kiinteistöjen vajaakäyttöasteet eivät kasvaneet tilivuoden 2003 aikana ja konsernin nettovuokratuotto nousi 6,5 (5,5) prosenttiin. Toimitilat-yksikön nettovuokratuotto oli 8,5 (7,9) prosenttia ja Hotellit-yksikön nettovuokratuotto

7,5 (6,4) prosenttia. Kiinteistöjen myynti toteutui tavoitteiden mukaisesti.

Kapiteeli Oy:n osakepääomaa ja ylikurssirahastoa päätettiin yhtiökokouksen 12.3.2003 tekemällä päätöksellä alentaa 80 miljoonalla eurolla. Alennus merkittiin kaupparekisteriin 17.7.2003. Kapiteeli Oy antoi alennuksesta 4.8.2003 valtiolle 80 miljoonan euron pääomalanavelkakirjan. Kapiteeli Oy lyhensi 20.8.2003 valtiolta saatua 120 miljoonan euron pääomalan 28 miljoonalla eurolla. Kapiteeli Oy:llä oli 31.12.2003 pääomalainoja valtiolta yhteensä 172 miljoonaa euroa.

**Konsernirakenne** ■ Kapiteeli-konsernin muodostavat emoyhtiö Kapiteeli Oy, tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy sekä 608 kiinteistötytär- ja 210 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Emoyhtiö, Kruunuasunnot Oy sekä pysyvään omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli-konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

**Emoyhtiön tuloslaskelma** ■ Kapiteeli Oy:n liikevaihto oli 262,2 (301,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 135,4 (137,0) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 126,8 (164,2) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset olivat 8,1 (9,9) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin 25,1 (16,9) miljoonan euron poikkeukselliset arvonalennukset.

Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilivuodelle ei ole kirjattu veroja.

Tilivuoden voitto ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 24,4 (39,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 40,6 (58,1) miljoonaa voittoa ja 15,1 (16,5) miljoonaa euroa tappioita myynti-, toimitila- ja hotellikiinteistöjen myynneistä. Satunnaisiin tuottoihin on kirjattu eläkevarauksen purkamisen 6,7 miljoonaa euroa. Tilikauden voitto oli 31,4 (40,8) miljoonaa euroa.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 3,7 (5,5) ja sijoitetun pääoman tuotto 3,7 (5,1) prosenttia.

**Emoyhtiön tase** ■ Emoyhtiön taseen loppusumma oli 1 222,5 (1 255,2) miljoonaa euroa. Pysyviin vastaaviin, 782,3 (695,0) miljoonaa euroon, luetaan pitkäaikaiset

## Kapiteeli-konserni 31.12.2003



kiinteistösijoitukset sekä yhtiölainasaamiset pysyviin vastaaviin sisältyviltä kiinteistöyhteisöiltä. Vaihtuvien vastaavien määrä oli 440,2 (560,2) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät kiinteistöomistukset olivat 360,5 (482,3) miljoonaa euroa. Yhtiölainasaamiset vaihtomaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 22,4 (31,5) miljoonaa euroa.

Rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitusosuuksista ja pankkitileistä. Rahoitusomaisuuden määrä yhteensä oli 19,8 (4,6) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli 644,2 (650,9) miljoonaa euroa. Kapiteelin osakepääomaa ja ylikurssirahastoa alennettiin tilivuoden aikana 80 miljoonalla eurolla. Omaan pääomaan sisältyivät Suomen valtion yhteensä 172 (120) miljoonan euron suuruiset pääomalainat Kapiteeli Oy:lle.

**Konsernin tuloslaskelma** ■ Konsernin liikevaihto oli 299,6 (334,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 166,1 (168,2) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 133,5 (166,0) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 16,7 (14,7) miljoonaa euroa. Poikkeuksellisia arvonalentumisia kirjattiin 24,2 (19,6) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen satunnaiseriä, tilinpäätös-

siirtoja ja veroja oli 27,2 (35,2) miljoonaa euroa. Tilikauden voitto oli 33,8 (35,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy nettomäärältään 27,1 (42,4) miljoonaa euroa voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä sekä satunnaisena tuottona kirjattu eläkevarauksen purku 6,7 miljoonaa euroa.

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 3,8 (4,6) ja sijoitetun pääoman tuotto 3,9 (4,6) prosenttia.

**Konsernitase** ■ Konsernitaseen loppusumma oli 1 310,2 (1 343,3) miljoonaa euroa, josta vähemmistö-osuus on 43,2 (42,8) 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, 850,2 (757,9) miljoonaa euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät myytäviksi luokitellut kiinteistö- ja osakeomistukset. Yhtiölainasaamiset vaihtomaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 20,7 (31,4) miljoonaa euroa.

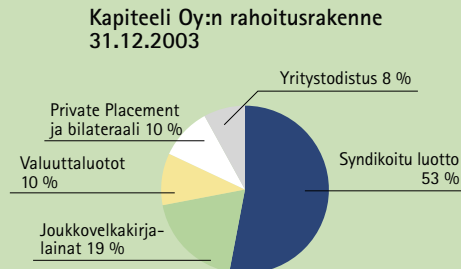
Konsernin rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitustodistuksista, 21,3 (4,0) miljoonaa, ja pankkitileistä 2,1 (5,5) miljoonaa euroa.

Konsernilla oli vierasta pääomaa 592,0 (612,5) miljoonaa euroa. Vieraasta pääomasta 78,5 (210,1) miljoonaa oli lyhytaikaista ja 513,5 (402,4) miljoonaa euroa pitkäaikaista.

Konsernin oma pääoma oli 665,4 (669,7) miljoonaa euroa. Omaan pääomaan sisältyi yhteensä 172 (120) miljoonaa euroa Suomen valtion pääomalainoja Kapiteeli Oy:lle.

Konsernin omavaraisuusaste ilman pääomalainoja oli tilivuoden lopussa 40,8 (44,2) ja pääomalainat huomioiden 53,9 (53,2) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) oli 0,8 (0,8) ilman pääomalainaa.

**Rahoitus** ■ Kapiteeli Oy:llä oli 31.12.2003 korollista velkaa 544,8 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoituskulut olivat 22,3 miljoonaa euroa. Kapiteeli Oy:n luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,7 vuotta ja keskiporko 4,0 prosenttia. Keskimääräinen korkosidonaisuusaika oli 1,5 vuotta.



## Hallintoelimet

**Kapiteelin yhtiökokoukset** ■ Varsinaisessa yhtiökokouksessa 12.3.2003

■ Vahvistettiin Kapiteeli Oy:n ja konsernin tilinpäätökset ja myönnettiin hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle vastuuvapaus.

■ Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,84 euroa osaketta kohden eli 10 080 000 euroa ja jättää loput 30 694 167,95 euroa tilivuoden voitosta edellisten tilikausien tulostilille.

■ Päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti alentaa yhtiön osakepääomaa varojen jakamiseksi osakkeenomistajille 50 000 000 eurolla 240 000 000 eurosta 190 000 000 euroon ja ylikurssirahastoa 106 700 000 eurosta 76 700 000 euroon lunastamalla 2 500 000 osaketta maksua vastaan.

Osakepääomaa ja ylikurssirahastoa alennetaan yhteensä 80 000 000 eurolla. Lunastushinta maksetaan antamalla osakkeenomistajalle 80 000 000 euron pääomalainavelkakirja.

■ Valittiin 2004 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen puheenjohtajaksi pääjohtaja Erkki KM Leppävuori, varapuheenjohtajaksi finanssineuvos Jarmo Väisänen ja jäseniksi partner Erkki Helaniemi, kauppaneuvos Tapio Kiiskinen, talous- ja hallintojohtaja Ritva Sallinen ja budjettineuvos Elina Selinheimo.

**Tilintarkastus** ■ Tilintarkastajana on toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajana KHT Olavi Guttorm.

**Kapiteeli Oy:n hallitus** ■ Kapiteelin hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2003. Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2003 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

**Tapio Kiiskinen**, s. 1947, kauppaneuvos, ekonomi  
Toimitusjohtaja (eläkkeellä), HYY Yhtymä

**Ritva Sallinen**, s. 1949, ekonomi  
Talous- ja hallintojohtaja, Acta Print Oy

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

**Kapiteelin johto** ■ Kapiteeli Oy:n toimitusjohtajan  
apuna on johtoryhmä, jonka kokoonpano 31.12.2003  
oli seuraava:

**Toimitusjohtaja Kari Inkinen**, s. 1957,  
diplomi-insinööri

**Johtaja, Toimitilat, Ossi Hynnenen**, s. 1955,  
diplomi-insinööri

**Johtaja, Myyntikiinteistöt, Kari Koivu**, s. 1966,  
diplomi-insinööri

**Johtaja, Hotellit, Seppo Lehto**, s. 1943,  
diplomi-insinööri, KJs

**Talousjohtaja Esko Mäkinen**, s. 1945,  
kauppatieteiden maisteri

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

**Henkilöstö** ■ Kapiteeli Oy:n henkilömäärä 31.12.2003  
oli 105 (138), joista 104 (136) oli vakinaisia ja 1 (2) määrä-  
aikaisia. Kruunuasunnot Oy:n palveluksessa oli vuoden  
2003 lopussa 16 (15) henkilöä.

**Tulevaisuuden näkymät** ■ Taloudellisen toimintaympä-  
ristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu  
myös kiinteistömarkkinoille. Markkinatilanteen ei arvioida  
kuitenkaan merkittävästi kasvattavan Kapiteelin toimitilo-  
jen vajaakäyttöasteita tai laskevan vuokratasoja. Nykyisen

markkinatilanteen vallitessa Kapiteeli käynnistää uusia  
investointihankkeita toimitilakysynnän mukaan vaiheit-  
tain. Strategiaan soveltumattomia kiinteistöjä enna-  
koidaan myytävän vuonna 2004 hieman edellisvuotta  
vähemmän.

Kapiteeli-konsernin vuoden 2004 tuloksen ennakoii-  
daan ylittävän vuoden 2003 tuloksen ennen satunnais-  
eriä.

# Tuloslaskelma

| 1000 e  | Liite | Konserni<br>1.1.-31.12.2003 | Konserni<br>1.1.-31.12.2002 | Emoyhtiö<br>1.1.-31.12.2003 | Emoyhtiö<br>1.1.-31.12.2002 |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>                                     | 1     | 299 587                     | 334 247                     | 262 244                     | 301 248                     |
| Liiketoiminnan muut tuotot                            | 2     | 1 544                       | 2 016                       | 1 335                       | 1 894                       |
| Materiaalit ja palvelut                               | 3     | -107 419                    | -124 397                    | -102 222                    | -123 465                    |
| Henkilöstökulut                                       | 4     | -8 617                      | -9 331                      | -7 524                      | -8 346                      |
| Poistot ja arvonalentumiset                           | 5     | -40 836                     | -34 300                     | -33 206                     | -26 807                     |
| Liiketoiminnan muut kulut                             | 6     | -99 027                     | -112 037                    | -87 617                     | -92 371                     |
| Osuus osakkuusyritysten voitosta                      |       | 20                          |                             |                             |                             |
| <b>LIKEVOITTO</b>                                     |       | <b>45 252</b>               | <b>56 198</b>               | <b>33 010</b>               | <b>52 153</b>               |
| Rahoitustuotot ja -kulut                              | 7     | -18 081                     | -21 020                     | -8 573                      | -12 775                     |
| <b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>                  |       | <b>27 171</b>               | <b>35 178</b>               | <b>24 437</b>               | <b>39 378</b>               |
| Satunnaiset tuotot                                    | 8     | 6 695                       |                             | 6 695                       |                             |
| <b>VOITTO ENNEN<br/>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> |       | <b>33 866</b>               | <b>35 178</b>               | <b>31 132</b>               | <b>39 378</b>               |
| Tilinpäätössiirrot                                    | 9     |                             |                             | 282                         | 1 396                       |
| Vähemmistön osuus                                     |       | -94                         | -21                         |                             |                             |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO</b>                              |       | <b>33 772</b>               | <b>35 157</b>               | <b>31 414</b>               | <b>40 774</b>               |

# Tase

| 1000 e                               | Liite | Konserni<br>31.12.2003 | Konserni<br>31.12.2002 | Emoyhtiö<br>31.12.2003 | Emoyhtiö<br>31.12.2002 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vastaavaa</b>                     |       |                        |                        |                        |                        |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>             |       |                        |                        |                        |                        |
| Aineettomat hyödykkeet               | 10    | 5 745                  | 5 026                  | 1 553                  | 1 734                  |
| Aineelliset hyödykkeet               |       | 831 652                | 739 304                | 96 903                 | 77 789                 |
| Sijoitukset                          | 11    |                        |                        |                        |                        |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä  |       |                        |                        | 443 999                | 410 942                |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä |       |                        |                        | 227 241                | 191 155                |
| Osuudet omistusyhteisyhteisöissä     |       | 1 595                  | 1 660                  | 1 706                  | 1 706                  |
| Muut sijoitukset                     |       | 11 207                 | 11 884                 | 10 933                 | 11 696                 |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>    |       | <b>850 199</b>         | <b>757 874</b>         | <b>782 335</b>         | <b>695 022</b>         |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>           |       |                        |                        |                        |                        |
| Vaihto-omaisuus                      | 12    | 377 128                | 504 140                | 363 492                | 485 221                |
| Pitkäaikaiset saamiset               | 13    | 21 587                 | 32 543                 | 23 351                 | 32 625                 |
| Lyhytaikaiset saamiset               | 14    | 37 931                 | 39 311                 | 33 518                 | 37 756                 |
| Rahoitusarvopaperit                  |       | 21 335                 | 4 003                  | 19 295                 | 2 000                  |
| Rahat ja pankkisaamiset              |       | 2 052                  | 5 479                  | 549                    | 2 559                  |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>  |       | <b>460 033</b>         | <b>585 476</b>         | <b>440 205</b>         | <b>560 161</b>         |
|                                      |       | <b>1 310 232</b>       | <b>1 343 350</b>       | <b>1 222 540</b>       | <b>1 255 183</b>       |
| <b>Vastattavaa</b>                   |       |                        |                        |                        |                        |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                    |       |                        |                        |                        |                        |
| Osakepääoma                          | 15    | 190 000                | 240 000                | 190 000                | 240 000                |
| Ylikurssirahasto                     |       | 76 666                 | 106 666                | 76 666                 | 106 666                |
| Edellisten tilikausien voitto        |       | 192 979                | 167 902                | 174 155                | 143 461                |
| Tilikauden voitto                    |       | 33 772                 | 35 157                 | 31 414                 | 40 774                 |
| Pääomalaina                          | 16    | 172 000                | 120 000                | 172 000                | 120 000                |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>           |       | <b>665 417</b>         | <b>669 725</b>         | <b>644 235</b>         | <b>650 901</b>         |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>  | 17    |                        |                        | <b>13 264</b>          | <b>13 546</b>          |
| <b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>               |       | <b>43 248</b>          | <b>42 793</b>          |                        |                        |
| <b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>          | 18    | <b>9 552</b>           | <b>18 305</b>          | <b>5 475</b>           | <b>12 373</b>          |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                 |       |                        |                        |                        |                        |
| Pitkäaikainen vieras pääoma          | 19    | 513 536                | 402 376                | 477 022                | 363 898                |
| Lyhytaikainen vieras pääoma          | 20    | 78 479                 | 210 151                | 82 544                 | 214 465                |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>        |       | <b>592 015</b>         | <b>612 527</b>         | <b>559 566</b>         | <b>578 363</b>         |
|                                      |       | <b>1 310 232</b>       | <b>1 343 350</b>       | <b>1 222 540</b>       | <b>1 255 183</b>       |

# Rahoituslaskelma

| 1000 e   | Konserni<br>1.1.-31.12.2003 | Konserni<br>1.1.-31.12.2002 | Emoyhtiö<br>1.1.-31.12.2003 | Emoyhtiö<br>1.1.-31.12.2002 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                             |                             |                             |                             |                             |
| Liikevoitto/-tappio  | 45 252                      | 56 198                      | 33 010                      | 52 153                      |
| Oikaisut liikevoittoon                                     | 38 356                      | 42 959                      | 32 220                      | 30 386                      |
| Käyttöpääoman muutos                                       | 70 545                      | 102 500                     | 61 764                      | 106 128                     |
| Maksetut korot ja maksut                                   | -22 185                     | -24 774                     | -20 035                     | -23 105                     |
| Saadut osingot   | 114                         | 541                         | 114                         | 541                         |
| Saadut korot   | 4 169                       | 3 502                       | 11 419                      | 10 074                      |
| Maksetut verot   | 0                           | -21                         |                             |                             |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                            | <b>136 251</b>              | <b>180 905</b>              | <b>118 492</b>              | <b>176 177</b>              |
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                             |                             |                             |                             |                             |
| Investoinnit aineettomiin<br>ja aineellisiin hyödykkeisiin | -111 498                    | -110 146                    | -29 609                     | 9 752                       |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                           | 0                           | 0                           | -26 945                     | -30 908                     |
| Myönnetyt lainat   | -1 085                      | -2 501                      | -45 179                     | -104 371                    |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                              | 12 041                      | 10 729                      | 18 367                      | 29 356                      |
| Luovutustulot muista sijoituksista                         | 1 545                       | 1 385                       | 1 545                       | 1 385                       |
| <b>Investointien rahavirta</b>                             | <b>-98 997</b>              | <b>-100 533</b>             | <b>-81 821</b>              | <b>-94 786</b>              |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                               |                             |                             |                             |                             |
| Oman pääoman palautus                                      | -50 000                     | -73 000                     | -50 000                     | -73 000                     |
| Ylikurssirahasto   | -30 000                     |                             | -30 000                     |                             |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                             | 0                           | 29 553                      | 0                           | 26 034                      |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                     | -96 430                     | -15 000                     | -96 430                     | -15 000                     |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                             | 207 000                     | 20 697                      | 207 000                     | 20 000                      |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                     | -43 840                     | -12 762                     | -41 876                     | -9 740                      |
| Maksetut osingot   | -10 080                     | -27 370                     | -10 080                     | -27 370                     |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                               | <b>-23 350</b>              | <b>-77 882</b>              | <b>-21 386</b>              | <b>-79 076</b>              |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                  | <b>13 904</b>               | <b>2 490</b>                | <b>15 285</b>               | <b>2 315</b>                |
| Rahavarat 1.1.   | 9 483                       | 6 993                       | 4 559                       | 2 244                       |
| <b>Rahavarat 31.12.</b>                                    | <b>23 387</b>               | <b>9 483</b>                | <b>19 844</b>               | <b>4 559</b>                |
| <b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>                                |                             |                             |                             |                             |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys/lisäys              | 1 349                       | -19 961                     | 4 326                       | -22 541                     |
| Vaihto-omaisuuden vähennys/lisäys                          | 104 586                     | 119 995                     | 93 087                      | 128 704                     |
| Lyhytaikaisten velkojen vähennys/lisäys                    | -35 390                     | 2 466                       | -35 649                     | -35                         |
|  | <b>70 545</b>               | <b>102 500</b>              | <b>61 764</b>               | <b>106 128</b>              |

# Tilinpäätöksen liitetiedot

**Tilinpäätösperiaatteet** ■ Kapiteeli ja sen tytäryhtiöt ovat tilinpäätöksensä laatimissaan 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 Kruunu-asunnot Oy. Konserniin yhdistellään emoyhtiön ja Kruunuasunnot Oy:n lisäksi pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistötätär- 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 rivi riviltä. 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.

**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. Vanhuuseläkeosuus on käsitelty maksupohjaisena järjestelyinä. Työkyvyttömyyseläkkeen osalta veloitteen synnyttäväksi tapahtumaksi katsotaan toteutunut työkyvyttömyys. Työttömyyseläke käsitellään työsuhteen päättymisen jälkeisenä etuutena ja mahdollisen veloitteen synnyttäväksi tapahtumaksi katsotaan irtisanominen.

**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 hankintamenuun ja pysyvissä vastaavissa keskeneräisiin hankintoihin, kunnes perusparannus on otettu käyttöön. Alle 20 000 euron investointit on kirjattu kuluksi.

**Kiinteistöomaisuuden arvostus** ■ Kapiteeli Oy ja Kruunuasunnot Oy ovat arvioineet kiinteistöomaisuutensa markkina-arvot vuosien 2003 – 2004 vaihteessa. Arvioinnit tehtiin pääosin yhtiöiden omina arvioina. Omia arviointeja täydentämään hankittiin ulkopuoliset arviot Kapiteelin Toimitilat- ja Hotellit-yksiköiden pysyvien vastaavien kiinteistökohteista sekä eräiden myytäväksi luokiteltujen kohteiden markkina-arvoista.

Pysyvään omistukseen tarkoitettujen kohteiden arvioitiin sijoittajien tuottovaatimusten pohjalta. Kapiteelin ja Maakanta Oy:n arviointien pohjalta toimitila- ja hotelli-kiinteistöjen markkina-arvo yhteensä ylittää omaisuuden kirjanpitoarvon.

Myytäviksi tarkoitetut kohteet arvioitiin pääosin kaupp-arvomenetelmää käyttäen. Kapiteelin, Engel Rakennuttamispalvelut Oy:n ja Maakanta Oy:n arvioiden perusteella 170 myytäväksi tarkoitettua kiinteistökohteesta kirjattiin tilinpäätökseen yhteensä 25 miljoonan euron arvonalennukset. Arvonalennuskirjauksen jälkeen myytävien kohteiden markkina-arvon arvioidaan kokonaisuutena olevan vähintään omaisuuden kirjanpitoarvon suuruinen. Kohdekohtaisesti vaihtuvien vastaavien kiinteistökohteiden kirjanpitoarvojen arvioidaan olennaisuuden periaatteella olevan enintään käyvän arvon suuruisia.

Kruunuasunnot Oy on arvioinut pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin kirjatut kiinteistökohteensa yhtiön omina arvoina käyttäen arvioperusteena kaupp-arvomenetelmää. Kruunuasunnot Oy:n kiinteistökohteiden kirjanpitoarvojen arvioidaan kokonaisuutena ja kohdekohtaisesti olennaisuuden periaatteella olevan markkina-arvojen suuruisia.

#### Lainojen, joukkovelkakirjalainojen ja johdannaisten

**jaksotusperiaatteet** ■ Lainojen ja joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskemisesta aiheutuneet kulut on jaksotettu lainojen voimassaoloajalle.

Ostettujen korkokatto-optioiden palkkiot on jaksotettu optioiden voimassaoloajalle. Koronvaihtosopimusten tarkastelukauden aikana kertyneet korot on kirjattu korkokuluiksi.

**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 peruseräparannukset     | 10 vuotta   |
| Taide-esineet                             | ei poistoja |

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

Konsernitilinpäätökseen 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 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 kuuluville Kapiteelin omille kiinteistötytäryhtiöille annetut yhtiölainat on kirjattu pitkäaikaisiin saamisiin.

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

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

# Liitetiedot

| 1000 e   | Konserni<br>2003 | Konserni<br>2002 | Emoyhtiö<br>2003 | Emoyhtiö<br>2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>1 LIIKEVAIHTO</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Vaihto-omaisuuden myynti   | 133 549          | 165 961          | 126 802          | 164 185          |
| Vuokratuotot   | 160 666          | 160 758          | 133 489          | 133 387          |
| Käyttökorvaukset   | 5 372            | 7 528            | 1 953            | 3 676            |
| Yhteensä   | 299 587          | 334 247          | 262 244          | 301 248          |
| <b>2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot  | 1 125            | 1 386            | 1 187            | 1 386            |
| Muut   | 419              | 630              | 148              | 508              |
| Yhteensä   | 1 544            | 2 016            | 1 335            | 1 894            |
| <b>3 MATERIAALIT JA PALVELUT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Varastojen muutos  | -94 259          | -117 092         | -89 341          | -116 183         |
| Vaihto-omaisuuteen sisältyy omaisuuslajisiirtoja pysyvistä vastaavista, jotka on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseen vaihto-omaisuuden muutokseen. |                  |                  |                  |                  |
| <b>4 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| <b>HENKILÖSTÖ</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Tilikauden aikana palveluksessa olleiden toimihenkilöiden keskimääräinen lukumäärä   | 127              | 151              | 111              | 138              |
| <b>JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet  | 451              | 392              | 330              | 278              |
| Kapi   |                  |                  |                  |                  |
| <b>5 POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Suunnitelman mukaiset poistot  |                  |                  |                  |                  |
| Muut pitkävaikutteiset menot   | 381              | 489              | 381              | 489              |
| Rakennukset ja rakennelmat   | 13 971           | 12 392           | 2 012            | 2 185            |
| Koneet ja kalusto  | 2 308            | 1 821            | 159              | 167              |
|  | 16 660           | 14 702           | 2 552            | 2 841            |
| Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista   | -76              | 398              | 5 581            | 7 054            |
| Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset  | 24 252           | 19 200           | 25 073           | 16 912           |
|  | 24 176           | 19 598           | 30 654           | 23 966           |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä   | 40 836           | 34 300           | 33 206           | 26 807           |
| <b>6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Hallintopalvelu  | 5 645            | 6 474            | 2 428            | 3 033            |
| Kiinteistöjen hoitokulut   | 89 366           | 100 319          | 80 199           | 82 195           |
| Muut   | 4 016            | 5 244            | 4 990            | 7 143            |
| Yhteensä   | 99 027           | 112 037          | 87 617           | 92 371           |
| <b>7 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Osinkotuotot   |                  |                  |                  |                  |
| Muilta   | 114              | 541              | 114              | 541              |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista  |                  |                  |                  |                  |
| Saman konsernin yrityksiltä  | 1 005            | 1 757            | 10 446           | 9 108            |
| Muilta   | 1 479            | 1 191            | 1 061            | 1 124            |
| Yhteensä   | 2 484            | 2 948            | 11 507           | 10 232           |

| 1000 e   | Konserni<br>2003              | Konserni<br>2002          | Emoyhtiö<br>2003          | Emoyhtiö<br>2002            |
|--|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Muut rahoitustuotot<br>Saman konsernin yrityksiltä<br>Muilta   | 1 654                         | 700                       |                           |                             |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut<br>Korkokulut saman konsernin yrityksille<br>Korkokulut muille  | -254<br>-21 621               | -136<br>-24 843           | -362<br>-19 694           | -723<br>-22 697             |
| Yhteensä   | -21 875                       | -24 979                   | -20 056                   | -23 420                     |
| Muut rahoituskulut<br>Muille   | -458                          | -230                      | -137                      | -128                        |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä  | -18 081                       | -21 020                   | -8 572                    | -12 775                     |
| <b>8 SATUNNAISET ERÄT</b><br>Satunnaiset tuotot<br>Eläkevarauksen purku  | 6 695                         |                           | 6 695                     |                             |
| <b>9 TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b><br>Suunnitelman mukaisten poistojen<br>ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus   |                               |                           | 282                       | 1 396                       |
| <b>VEROT</b><br>Kapiteelille verotuksessa vahvistettujen tappioiden johdosta tilikaudelle ei ole kirjattu veroja.<br>Vahvistetuista tappioista aiheutuvaa laskennallista verosaamista ei ole kirjattu taseeseen. |                               |                           |                           |                             |
| <b>10 AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>  |                               |                           |                           |                             |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>  |                               |                           |                           |                             |
| Muut pitkävaikutteiset menot<br>Hankintameno 1.1.<br>Lisäykset<br>Vähennykset  | 6 519<br>1 833<br>-804        | 6 021<br>634<br>-136      | 3 226<br>933<br>-804      | 2 746<br>481<br>-1          |
| Hankintameno 21.12.<br>Kertyneet poistot ja arvonalennukset<br>Vähennysten kertyneet poistot<br>Tilikauden poisto  | 7 548<br>-1 493<br>71<br>-381 | 6 519<br>-1 004<br>-489   | 3 355<br>-1 492<br>-381   | 3 226<br>-1 004<br>-488     |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 5 745                         | 5 026                     | 1 553                     | 1 734                       |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>  |                               |                           |                           |                             |
| Maa- ja vesialueet<br>Maa-alueet<br>Hankintameno 1.1.<br>Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot<br>Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot  | 104 677<br>20 015<br>-9 638   | 96 784<br>9 725<br>-1 832 | 17 178<br>6 718<br>-8 952 | 23 820<br>10 070<br>-16 712 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 115 054                       | 104 677                   | 14 944                    | 17 178                      |
| Liittymismaksut<br>Hankintameno 1.1.<br>Lisäykset  | 2 404<br>-<br>-               | 2 263<br>141              | 360                       | 360                         |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 2 404                         | 2 404                     | 360                       | 360                         |
| Kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.   | 117 458                       | 107 081                   | 15 304                    | 17 538                      |



| 1000 e                                   | Konserni<br>2003 | Konserni<br>2002 | Emoyhtiö<br>2003 | Emoyhtiö<br>2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat               |                  |                  |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                        | 655 967          | 529 319          | 84 130           | 87 855           |
| Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot         | 46 391           | 174 679          | 1 501            | 37 743           |
| Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot       | -1 755           | -48 031          | -809             | -41 468          |
| Hankintameno 31.12.                      | 700 603          | 655 967          | 84 822           | 84 130           |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset     | -52 841          | -40 734          | -32 298          | -30 113          |
| Vähennysten kertyneet poistot            | 435              | 283              | 496              | 484              |
| Tilikauden poisto                        | -13 979          | -12 391          | -2 012           | -2 185           |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                    | 634 218          | 603 125          | 51 008           | 52 316           |
| Koneet ja kalusto                        |                  |                  |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                        | 16 727           | 15 501           | 715              | 683              |
| Lisäykset                                | 3 115            | 1 272            | 63               | 76               |
| Vähennykset                              | -50              | -46              | -43              | -44              |
| Hankintameno 31.12.                      | 19 792           | 16 727           | 735              | 715              |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset     | -5 189           | -3 413           | -507             | -339             |
| Vähennysten kertyneet poistot            | 58               | 45               | 67               | 39               |
| Tilikauden poisto                        | -2 308           | -1 821           | -158             | -168             |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                    | 12 353           | 11 538           | 137              | 247              |
| Muut aineelliset hyödykkeet              |                  |                  |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                        | 552              | 452              | 79               | 87               |
| Lisäykset                                | 404              | 100              |                  |                  |
| Vähennykset                              |                  |                  |                  | -8               |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                    | 956              | 552              | 79               | 79               |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat |                  |                  |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                        | 17 008           | 37 574           | 7 609            | 8 020            |
| Lisäykset                                | 45 859           | 8 246            | 18 587           | 6 250            |
| Vähennykset                              | -379             |                  |                  |                  |
| Siirrot erien välillä                    | 4 180            | -28 812          | 4 179            | -6 661           |
| Kirjanpitoarvo 31.12.                    | 66 668           | 17 008           | 30 375           | 7 609            |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä          | 831 653          | 739 304          | 96 903           | 77 789           |

Konserni

Emoyhtiö

## 11 SIIJOITUKSET

Osakkeet 31.12.2003

Osakkeet 31.12.2003

|                       | Omistus-<br>yhteys-<br>yritykset | Muut   | Konserni-<br>yritykset | Omistus-<br>yhteys-<br>yritykset | Muut   |
|-----------------------|----------------------------------|--------|------------------------|----------------------------------|--------|
| Hankintameno 1.1.     | 1 681                            | 11 893 | 410 941                | 1 706                            | 11 696 |
| Lisäykset             | 1                                | 65     | 34 155                 |                                  | 65     |
| Vähennykset           | -12                              | -1 483 | -208                   |                                  | -1 484 |
| Omaisuuslajisiirrot   | -75                              | 732    | 4 692                  |                                  | 656    |
| Hankintameno 31.12.   | 1 595                            | 11 207 | 449 580                | 1 706                            | 10 933 |
| Arvonalennukset       |                                  |        | -5 581                 |                                  |        |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 595                            | 11 207 | 443 999                | 1 706                            | 10 933 |

Saamiset 31.12.2003

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Hankintameno 1.1.   | 191 155 |
| Lisäykset           | 49 965  |
| Vähennykset         | -13 879 |
| Hankintameno 31.12. | 227 241 |
| Kirjanpitoarvo      | 227 241 |

KAPITEELI OY:N PYSYVIIN VASTAAVIIN SISÄLTÄVÄT KIINTEISTÖTYÄRYHTIÖT, JOTKA ON YHDISTELTY  
KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN

| Nimi                                    | Kotipaikka | Omistusosuus, % | Sitoutunut<br>pääoma |
|---|------------|-----------------|----------------------|
| Aleksintori Kiint Oy                    | Kerava     | 100,00          | 4 209                |
| City-Raisio Kiint Oy                    | Raisio     | 100,00          | 2 670                |
| Espoon Pyyntitie 1 Kiint Oy             | Espoo      | 100,00          | 1 681                |
| Helsingin Ehrensärdintie 31-35 Kiint Oy | Helsinki   | 100,00          | 1 974                |
| Helsingin Hämeentie 105 Kiint Oy        | Helsinki   | 60,63           | 2 018                |
| Helsingin Höyläämötie 5 Kiint Oy        | Helsinki   | 100,00          | 1 880                |
| Helsingin Itämerenkatu 21 Kiint Oy      | Helsinki   | 100,00          | 42 171               |
| Helsingin Itämerentalo Kiint Oy         | Helsinki   | 100,00          | 16 139               |
| Helsingin Kanavakatu 8-22 Kiint Oy      | Helsinki   | 100,00          | 30 778               |
| Helsingin Kirvesmiehenkatu 4 Kiint Oy   | Helsinki   | 100,00          | 3 736                |
| Helsingin Kulttuuritalo Kiint Oy        | Helsinki   | 100,00          | 5 193                |
| Helsingin Kuntotalo Kiint Oy            | Helsinki   | 100,00          | 1 035                |
| Helsingin Lautatarhankatu 2 B Kiint Oy  | Helsinki   | 100,00          | 2 752                |
| Helsingin Nuijamiestentie Kiint Oy      | Helsinki   | 100,00          | 7 977                |
| Helsingin Ohrahuhtantie 4 Kiint Oy      | Helsinki   | 100,00          | 1 706                |
| Helsingin Porkkalankatu 20 A Kiint Oy   | Helsinki   | 100,00          | 10 221               |
| Helsingin Porkkalankatu 20 B Kiint Oy   | Helsinki   | 100,00          | 10 238               |
| Helsingin Porkkalankatu 22 Kiint Oy     | Helsinki   | 100,00          | 10 554               |
| Helsingin Porkkalankatu 20 C Kiint Oy   | Helsinki   | 100,00          | 3 154                |
| Helsingin Ruoholahden Parkki Kiint Oy   | Helsinki   | 90,78           | 21 618               |
| Helsingin Salmisaarentalo Kiint Oy      | Helsinki   | 100,00          | 25 687               |
| Helsingin Vanhanlinnantie 3 Kiint Oy    | Helsinki   | 100,00          | 8 450                |
| Hermitec Oy                             | Tampere    | 100,00          | 7 834                |
| Hämeenkatu 20 Kiint Oy                  | Tampere    | 100,00          | 10 809               |
| Hämeentie 103 Kiint Oy                  | Helsinki   | 100,00          | 2 523                |
| Isontammentie 4 Kiint Oy                | Vantaa     | 100,00          | 601                  |
| Joensuun Ykköspaikoitus Oy              | Joensuu    | 88,57           | 1 815                |
| Jyväskylän Kauppakatu 32 Kiint Oy       | Jyväskylä  | 100,00          | 4 293                |
| Kajaanin Koskhotelli Kiint Oy           | Kajaani    | 100,00          | 1 725                |
| Kattotuoli Kiint Oy                     | Turku      | 100,00          | 2 085                |
| Keravan Kauppakaari Kiint Oy            | Kerava     | 100,00          | 2 647                |
| Kuopion Kauppakatu 18 Kiint Oy          | Kuopio     | 100,00          | 2 518                |
| Kuopion Vuorikatu 26 Kiint Oy           | Kuopio     | 100,00          | 2 150                |
| Lahden Aleksanterinkatu 11 Kiint Oy     | Lahti      | 100,00          | 5 159                |
| Lahden Kulmala Kiint Oy                 | Lahti      | 100,00          | 5 252                |
| Lampputie 4 Kiint Oy                    | Helsinki   | 100,00          | 6 696                |
| Lampputie 12 Kiint Oy                   | Helsinki   | 100,00          | 1 367                |
| Lausteen Taalintehtaankatu 10 Kiint Oy  | Turku      | 100,00          | 973                  |
| Lintulankulma Kiint Oy                  | Rovaniemi  | 100,00          | 1 940                |
| Marina Gongress Center Kiint Oy         | Helsinki   | 100,00          | 7 969                |
| Mikkelin Hallitustori Kiint Oy          | Mikkeli    | 100,00          | 6 619                |
| Moksunniemi Oy                          | Ähtäri     | 76,45           | 1 961                |
| Moottorihotelli Tarvontie Kiint Oy      | Espoo      | 100,00          | 7 269                |
| Nordic Hotelli kiinteistöt Kiint Oy     | Helsinki   | 60,00           | 53 744               |
| Oulun Posteljooni Kiint Oy              | Oulu       | 100,00          | 12 666               |
| Pieni Roobertinkatu 7 Kiint Oy          | Helsinki   | 91,93           | 2 678                |
| Pohjoislaakso Kiint Oy                  | Kouvola    | 100,00          | 4 488                |
| Porin Augustinkulma Kiint Oy            | Pori       | 100,00          | 1 947                |
| Porin Itäpuisto 11 Kiint Oy             | Pori       | 70,38           | 1 529                |
| Porin Pentinkulma Kiint Oy              | Pori       | 100,00          | 8 185                |
| Porkkalankadun alitus Kiint Oy          | Helsinki   | 62,64           | 1 771                |
| Ratinanlinna Kiint Oy                   | Tampere    | 100,00          | 2 103                |
| Ruoholahden Yhteissuoja Kiint Oy        | Helsinki   | 100,00          | 2 446                |

| Nimi                                     | Kotipaikka  | Omistusosuus, % | Sitoutunut pääoma |
|--|-------------|-----------------|-------------------|
| Ruoholahdenkatu 4 Kiint Oy               | Helsinki    | 55,69           | 5 711             |
| Satakansa Kiint Oy                       | Pori        | 100,00          | 2 569             |
| Savonkartano Kiint Oy                    | Kuopio      | 100,00          | 1 900             |
| Scifin Beta Kiint Oy                     | Espoo       | 100,00          | 3 549             |
| Scifin Gamma Kiint Oy                    | Espoo       | 100,00          | 3 090             |
| Sibylla Tehdaskiinteistö Oy              | Helsinki    | 64,39           | 2 523             |
| Silkkitomio Kiint Oy                     | Helsinki    | 100,00          | 8 488             |
| Sp-kiinteistöt Oy Kilo                   | Espoo       | 100,00          | 19 522            |
| Säästöammela Kiint Oy                    | Tampere     | 100,00          | 4 592             |
| Säästöasala Kiint Oy                     | Raisio      | 100,00          | 1 101             |
| Tallbergintalo Kiint Oy                  | Helsinki    | 100,00          | 10 508            |
| Tampereen Hatanpäänvaltatie 260 Kiint Oy | Tampere     | 100,00          | 6 837             |
| Tampereen Naulakatu 3 Kiint Oy           | Tampere     | 100,00          | 8 943             |
| Tiistilän Miilu Kiint Oy                 | Espoo       | 100,00          | 2 535             |
| Tiistinhovi Kiint Oy                     | Espoo       | 100,00          | 2 545             |
| Tikankulma Kiint Oy                      | Tampere     | 100,00          | 4 867             |
| Tikatapscan Oy                           | Helsinki    | 100,00          | 4 013             |
| Tornilampi Kiint Oy                      | Espoo       | 100,00          | 8 295             |
| Turun Centrum Kiint Oy                   | Turku       | 100,00          | 7 212             |
| Turun Datakulma Kiint Oy                 | Turku       | 100,00          | 1 490             |
| Turun Hansatorni Kiint Oy                | Turku       | 100,00          | 3 130             |
| Turun Julinia Fastighets Ab Kiint Oy     | Turku       | 100,00          | 2 938             |
| Turun Kauppiaskatu 9 b Kiint Oy          | Turku       | 100,00          | 7 058             |
| Turun Länsikulma Kiint Oy                | Turku       | 100,00          | 2 330             |
| 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          | 32 439            |
| Tuusulan Pysäkkikuja 1 Kiint Oy          | Tuusula     | 100,00          | 5 901             |
| Vaasan Portti Kiint Oy                   | Vaasa       | 100,00          | 3 515             |
| Vantaan Harkkokuja 2 Kiint Oy            | Vantaa      | 100,00          | 841               |
| Vantaan Kuussillantie 27 Kiint Oy        | Vantaa      | 100,00          | 3 001             |
| Vantaan Simonrinne Kiint Oy              | Vantaa      | 77,18           | 3 514             |
| Vantaan Värehteankatu 8 Kiint Oy         | Vantaa      | 100,00          | 1 727             |
| Ämmänkievari Kiint Oy                    | Suomussalmi | 88,73           | 1 460             |

Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa on 106 asunto-osaakeyhtiötä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen.

#### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELEMÄTTÖMÄT KÄYTTÖMAISUUSOSAKKEET

| Nimi                           | Kotipaikka | Omistusosuus, % |
|--------------------------------|------------|-----------------|
| Arctia Oy (ent. Vuoranta Oy)   | Helsinki   | 100,00          |
| Hotelli ja Ravintola Marski Oy | Helsinki   | 100,00          |
| Ovenia Oy                      | Helsinki   | 37,50           |

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

| 1000 e   | Konserni<br>2003 | Konserni<br>2002 | Emoyhtiö<br>2003 | Emoyhtiö<br>2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>12 VAIHTO-OMAISUUS</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Maa-alueet ja rakennukset  | 110 329          | 150 431          | 109 554          | 148 580          |
| Kiinteistöyhtiöiden osakkeet   | 263 784          | 350 806          | 250 936          | 333 742          |
| Muut osakkeet  | 3 015            | 2 903            | 3 002            | 2 899            |
| Yhteensä   | 377 128          | 504 140          | 363 492          | 485 221          |
| <p>Vaihto-omaisuuden hankintamenoa vähentää aikaisempina tilivuosina kirjattu 10,3 miljoonan euron puhdistuskuluvaraus. Tilivuonna 2003 vaihto-omaisuudesta on kirjattu 24,3 miljoonan euron arvonalennukset. Vaihto-omaisuuteen kuuluu 384 tytäryhtiötä ja 207 osakkuusyhtiötä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä.</p> |                  |                  |                  |                  |
| <b>13 PITKÄAIKAISET SAAMISET</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä   |                  |                  |                  |                  |
| Lainasaamiset  | 20 655           | 31 415           | 22 419           | 31 516           |
| Yhteensä   | 20 655           | 31 415           | 22 419           | 31 516           |
| <b>14 LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä   |                  |                  |                  |                  |
| Siirtosaamiset   | 367              | 560              | 1 575            | 3 543            |
| Yhteensä   | 367              | 560              | 1 575            | 3 543            |
| <b>SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Korkosaamiset  | 73               | 42               | 73               | 42               |
| Saamiset kiinteistöyhteisöiltä   | 2 867            | 3 394            | 1 270            | 2 265            |
| Muut   | 2 608            | 782              | 196              | 132              |
| Yhteensä   | 5 548            | 4 218            | 1 539            | 2 439            |
| <b>15 OMA PÄÄOMA</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Osakepääoma 1.1.   | 240 000          | 340 000          | 240 000          | 340 000          |
| Osakepääoman alennus   | -50 000          | -100 000         | -50 000          | -100 000         |
| Osakepääoma 31.12.   | 190 000          | 240 000          | 190 000          | 240 000          |
| Ylikurssirahasto 1.1.  | 106 666          | 226 666          | 106 666          | 226 666          |
| Ylikurssirahaston vähennys   | -30 000          | -120 000         | -30 000          | -120 000         |
| Ylikurssirahasto 31.12.  | 76 666           | 106 666          | 76 666           | 106 666          |
| Muu vapaa oma pääoma   |                  |                  |                  |                  |
| Edellisten tilikausien voitto  | 203 059          | 195 272          | 184 235          | 170 831          |
| Osingonjako  | -10 080          | -27 370          | -10 080          | -27 370          |
| Tilikauden voitto  | 33 772           | 35 157           | 31 414           | 40 774           |
| Muu vapaa oma pääoma 31.12.  | 226 751          | 203 059          | 205 569          | 184 235          |
| Pääomalaina 1.1.   | 120 000          |                  | 120 000          |                  |
| Lisäys   | 80 000           | 120 000          | 80 000           | 120 000          |
| Vähennys   | -28 000          |                  | -28 000          |                  |
| Pääomalaina 31.12.   | 172 000          | 120 000          | 172 000          | 120 000          |
| Oma pääoma yhteensä  | 665 417          | 669 725          | 644 235          | 650 901          |
| <b>LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12.</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Muu vapaa pääoma   | 192 979          | 167 902          | 174 155          | 143 461          |
| Tilikauden tulos   | 33 772           | 35 157           | 31 414           | 40 774           |
| Poistoerosta vapaaseen pääomaan merkitty osuus   | -13 835          | -13 553          |                  |                  |
| Myyntivoitot konserniin yhdistelemättömille kiinteistöyhtiöille  | -672             | -826             |                  |                  |
| Yhteensä   | 212 244          | 188 680          | 205 569          | 184 235          |

| 1000 e  | Konserni<br>2003 | Konserni<br>2002 | Emoyhtiö<br>2003 | Emoyhtiö<br>2002 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>16 PÄÄOMALAINA</b>   | 172 000          | 120 000          | 172 000          | 120 000          |
| <p>Valtio on 20.8.2002 antanut Kapiteeli Oy:lle 120 miljoonan euron pääomalinan. Pääomalinan on koroton ja vakuudeton. Pääomalinan erääntyy maksettavaksi 30.6.2005. Kapiteeli Oy on tilivuoden aikana lyhentänyt pääomalinan 28 miljoonalla eurolla. Lyhennyksen jälkeen 20.8.2002 annettua pääomalinan on jäljellä 92 miljoonaa euroa.</p> <p>Valtio on 4.8.2003 antanut Kapiteeli Oy:lle 80 miljoonan euron pääomalinan. Pääomalinan on koroton ja vakuudeton. Pääomalinan erääntyy maksettavaksi 31.12.2006. Pääomalinan tai sen osaa ei saa maksaa takaisin ennen kuin 20.8.2002 päivätyn pääomalinan koko pääoma on maksettu takaisin.</p> <p>Pääomalinoina tai niiden osia ei saa maksaa takaisin siltä osin, kun Kapiteeli Oy:n tai, jos Kapiteeli Oy on emoyhtiö, sen konsernin omavaraisuusaste pääomalinat mukaan lukien laskisi alle neljänkymmenen (40) prosentin.</p> |                  |                  |                  |                  |
| <b>17 TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Kertynyt poistoero  |                  |                  |                  |                  |
| Rakennuksista   |                  |                  | 11 925           | 11 807           |
| Koneista ja kalustosta  |                  |                  | 1 383            | 1 813            |
| Muista pitkävaikutteisista menoista   |                  |                  | -44              | -74              |
| Yhteensä  |                  |                  | 13 264           | 13 546           |
| <b>18 PAKOLLISET VARAUKSET</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Eläkevaraukset  | 0                | 6 695            | 0                | 6 695            |
| Muu varaus  | 9 552            | 11 610           | 5 475            | 5 678            |
|   | 9 552            | 18 305           | 5 475            | 12 373           |
| <p>Tilivuoden satunnaisesti tuotoksi ja pakollisen varauksen vähennykseksi on vuonna 2003 kirjattu eläkevarauksen purku.</p>  |                  |                  |                  |                  |
| <b>19 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua   |                  |                  |                  |                  |
| Lainat rahoituslaitoksilta  | 51 604           | 30 644           | 50 000           | 27 602           |
| Joukkovelkakirjalainat  |                  |                  |                  |                  |
| Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2007   | 10 000           | 10 000           | 10 000           | 10 000           |
| Joukkovelkakirjalainat, erääntyvät vuonna 2008  | 37 000           |                  | 37 000           |                  |
| Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2009   | 50 000           |                  | 50 000           |                  |
|   | 97 000           | 10 000           | 97 000           | 10 000           |
| <b>20 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille  |                  |                  |                  |                  |
| Konsernitilit   | 9 272            | 9 649            | 27 546           | 28 931           |
| Siirtovelat   | 179              | 233              | 1 396            | 2 198            |
| Yhteensä  | 9 451            | 9 882            | 28 942           | 31 129           |
| <b>SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Korkovelat  | 5 069            | 5 206            | 5 069            | 5 206            |
| Lomapalkkavelka   | 1 185            | 1 325            | 1 052            | 1 209            |
| Muut  | 3 652            | 3 708            | 1 279            | 878              |
| Yhteensä  | 9 906            | 10 239           | 7 400            | 7 293            |

| 1000 e   | Konserni<br>2003 | Konserni<br>2002 | Emoyhtiö<br>2003 | Emoyhtiö<br>2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>21 ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b> |                  |                  |                  |                  |
| VAKUUDET, KIINNITYKSET   |                  |                  |                  |                  |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä               |                  |                  |                  |                  |
| Rahalaitoslainat   | 0                | 18 931           | 0                | 18 931           |
| Annetut kiinnitykset   | 0                | 36 497           | 0                | 36 496           |
| Konsernilainat   | 53 796           | 52 147           |                  |                  |
| Annetut kiinnitykset   | 51 379           | 49 531           |                  |                  |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä                       | 51 379           | 86 028           | 0                | 36 496           |
| MUUT VASTUUSITOUUMUKSET, TAKAUKSET                             |                  |                  |                  |                  |
| Konsernin antamat takaukset                                    | 1 874            | 2 457            | 1 874            | 2 457            |
| MUUT VASTUUT   |                  |                  |                  |                  |
| Leasingsopimuksista maksettavat määrät                         |                  |                  |                  |                  |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat                           | 184              | 189              | 184              | 189              |
| Myöhemmin maksettavat  | 184              | 106              | 184              | 106              |
| Yhteensä   | 368              | 295              | 368              | 295              |

#### JOHDANNAISSOPIMUKSET

##### Korkojohdannaiset

###### Ostetut korkokatto-optiot

Pääoman nimellisarvo

247 000

118 000

247 000

118 000

Käypä arvo

2 199

2 199

##### Koronvaihtosopimukset

Pääoman nimellisarvo

181 000

151 000

181 000

Käypä arvo

-2 835

-2 835

##### Valuuttajohdannaiset

###### Valuuttavaihtosopimukset

Pääoman nimellisarvo

55 022

55 022

55 022

55 022

Johdannaisopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa. Korkojohdannaisilla on suojattu vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä. Valuuttajohdannaisilla on muutettu kiinteäkorkoiset YEN-määräiset lainat vaihtuvakorkoisksi euromääräisiksi lainoiksi. Valuuttalainojen pääomat ja korkovirrat on suojattu.

#### ALV-VASTUUT

Kiinteistöomaisuuteen liittyvä aktivoitujen perusparannusten sekä uudisrakennusten osalta arvonnäköalaveron palautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonnäköalaverottomaan käyttöön 5 vuoden kuluessa.

#### OIKEUDENKÄYNNIT

Kapiteeli Oy vaatii 28.4.2003 välimiesoikeudelle jättämässään kannekirjelmässä Kesko Oyj:tä korvaamaan Ruoholahden kauppakeskuksen vuokrasopimuksen perusteella rakennushankkeelle aiheuttamansa noin 3,0 milj. euron lisäkustannukset ja maksamatta olevat vuokranosat noin 0,3 milj. euroa sekä maksamaan 1.2.2003 alkaen lisävuokraa jäljellä olevana 9 vuoden vuokra-aikana 0,06 milj. euroa kuukaudessa. Kesko on kiistänyt Kapiteelin vaatimukset.

# Tunnusluvut

| Milj. euroa                                    | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Liikevaihto                                    | 300   | 334   | 296   | 318   |
| Konsernin tuloslaskelma                        |       |       |       |       |
| Vuokratuotot                                   | 166   | 168   | 157   | 150   |
| Hoito-, kunnossapito- ja muutokulut            | -88   | -100  | -89   | -83   |
| NETTOVUOKRATUOTTO                              | 78    | 68    | 68    | 67    |
| Myyntivoitot/-tappiot                          | 27    | 42    | 64    | 30    |
| Hallinto- ja muut kulut/muut tuotot            | -17   | -17   | -17   | -19   |
| Poistot ja arvonalentumiset                    | -41   | -34   | -17   | -14   |
| LIIKEVOITTO                                    | 47    | 59    | 98    | 64    |
| Rahoituskulut                                  | -20   | -24   | -32   | -33   |
| TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ                      | 27    | 35    | 66    | 31    |
| Satunnaiserät                                  | 7     |       |       |       |
| TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA      | 34    | 35    | 66    | 31    |
| Verot/verovelan muutos                         |       |       | 5     |       |
| TILIKAUDEN TULOS                               | 34    | 35    | 71    | 31    |
| Nettovuokratuotto, %                           | 6,5   | 5,5   | 5,3   | 5,1   |
| Oman pääoman tuotto (ml. pääomalaina), %       | 3,8   | 4,6   | 9,4   | 4,1   |
| Oman pääoman tuotto (pl. pääomalaina), %       | 4,8   | 5,0   | 9,4   | 5,2   |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %                   | 3,9   | 4,6   | 7,1   | 4,5   |
| Konsernitaseen loppusumma                      | 1 310 | 1 343 | 1 373 | 1 430 |
| Kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin   |       |       |       |       |
| Toimitilat                                     | 657   | 617   | 552   | 584   |
| Hotellit                                       | 163   | 153   | 151   | 137   |
| Myyntikiinteistöt                              | 257   | 359   | 468   | 496   |
| Kruunuasunnot                                  | 112   | 107   | 107   | 87    |
| Yhteensä                                       | 1 189 | 1 236 | 1 278 | 1 304 |
| Nettovuokratuotto liiketoimintayksiköittäin, % |       |       |       |       |
| Toimitilat                                     | 8,5   | 7,9   | 7,6   | 7,2   |
| Hotellit                                       | 7,5   | 6,4   | 7,0   | 6,3   |
| Myyntikiinteistöt                              | 3,1   | 2,9   | 3,0   | 3,3   |
| Kruunuasunnot                                  | 3,2   | -1,9  | -1,3  | 1,5   |
| Yhteensä                                       | 6,5   | 5,5   | 5,3   | 5,1   |
| Oma pääoma                                     | 665   | 670   | 762   | 766   |
| Omavaraisuusaste (ml. pääomalaina), %          | 53,9  | 53,2  | 58,5  | 57,6  |
| Omavaraisuusaste (pl. pääomalaina), %          | 40,8  | 44,2  | 58,5  | 50,5  |
| Gearing  | 0,8   | 0,8   | 0,7   | 0,9   |
| Henkilöstö keskimäärin                         | 127   | 151   | 150   | 207   |

# Tunnuslukujen laskentakaavat

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasonla seuraavasti:

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

$$\text{Liikevoitto} = \text{tulos ennen rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja}$$

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

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2003 - saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Velkaantumisaste (gearing)} = \frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2003} + \text{vähemmistöosuus}}$$

Kassavarojen lyhytaikaiset sijoitukset on luettu rahavaroihin.

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

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{tulos ennen satunnaiseriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2003} - \text{korottomat velat}} \times 100$$



# Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus

## Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi

**toimenpiteiksi** ■ Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2003 ovat 212 244 151,39 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2003 ovat 205 569 483,56 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,92 euroa osaketta kohden eli 8 740 000 euroa ja loput 22 674 374,91 euroa tilikauden voitosta jätetään edellisten tilikausien tulostilille.

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2004

Erkki KM Leppävuori                      Jarmo Väisänen  
Puheenjohtaja

Erkki Helaniemi                          Tapio Kiiskinen

Ritva Sallinen                              Elina Selinheimo

Kari Inkinen  
Toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

**Kapiteeli Oyn osakkeenomistajille** ■ Olen tarkastanut Kapiteeli Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan 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 ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös, joka osoittaa emoyhtiössä voittoa 31 414 374,91 euroa ja konsernissa 33 772 004,31 euroa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys emoyhtiön tilikauden voittoa koskeviksi toimenpiteiksi on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 1. päivänä maaliskuuta 2004

Tuokko Tilintarkastus Oy  
KHT-yhteisö

Yrjö Tuokko  
KHT

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

**Asiakaspalvelukeskus**  
Puhelin 020 355 6677  
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi

## YHTEYSTIEDOT

### Helsinki

Pieni Roobertinkatu 7  
PL 204  
00131 HELSINKI  
Puhelin 020 43131

### Jyväskylä

Kilpisenkatu 5  
PL 9  
40101 JYVÄSKYLÄ  
Puhelin 020 431 3800

### Kokkola

Rantakatu 16  
PL 8  
67101 KOKKOLA  
Puhelin 020 431 3720

### Pori

Eteläkauppatori 4 B  
PL 248  
28101 PORI  
Puhelin 020 431 3760

### Turku

Yliopistonkatu 16 C  
PL 274  
20101 TURKU  
Puhelin 020 431 3050

### Oulu

Asemakatu 24  
PL 554  
90101 OULU  
Puhelin 020 431 3000

### Kouvola

Käsityöläiskatu 4  
PL 189  
45101 KOUVOLA  
Puhelin 020 431 3600

### Rovaniemi

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

### Tampere

Aleksanterinkatu 32 B  
PL 741  
33101 TAMPERE  
Puhelin 020 431 3850

### Hämeenlinna

Saaristenkatu 3  
PL 159  
13101 HÄMEENLINNA  
Puhelin 020 431 3700

### Kuopio

Vuorikatu 26 A  
PL 2001  
70101 KUOPIO  
Puhelin 020 431 3660

### Seinäjoki

Koulukatu 14  
PL 420  
60101 SEINÄJOKI  
Puhelin 020 431 3740

### Joensuu

Koskikatu 7 A  
PL 309  
80101 JOENSUU  
Puhelin 020 431 3640

### Mikkeli

Hallituskatu 3  
PL 189  
50101 MIKKELI  
Puhelin 020 431 3686

KAPITEELIN SUOMEKSI JA ENGLANNIKSI JULKAISTUT VUOSIKERTOMUKSET  
OVAT SAATAVISSA MYÖS PDF-MUODOSSA KAPITEELIN VERKKOSIVUILTA OSOITTEESTA  
[WWW.KAPITEELI.FI](http://WWW.KAPITEELI.FI)

SUUNNITTELU: EVIA HELSINKI OY  
VALOKUVAT: TUOMAS MARTILA/STUDIO POLAROISKIS  
PAPERIT: KANSI, CONQUEROR STONEMARK TIMANTTI 300 g/m<sup>2</sup>, SIVUT EDIXION 140 g/m<sup>2</sup>  
PAINOTYÖ: LIBRIS OY 2004

**Kapiteeli Oy**  
Pieni Roobertinkatu 7  
PL 204  
00131 HELSINKI  
Puhelin 020 43131  
[www.kapiteeli.fi](http://www.kapiteeli.fi)

**Asiakaspalvelukeskus**  
Puhelin 020 355 6677  
[asiakaspalvelu@kapiteeli.fi](mailto:asiakaspalvelu@kapiteeli.fi)