



Vuosikertomus 2003

POLAR
KIINTEISTÖT

Kuuluu konserniin IVC **I**MMOBILIEN

POLAR
KIINTEISTÖT

Sisältö

4	Arvot	24	Tilinpäätös
4	Polar Kiinteistöt lyhyesti	24	Hallituksen toimintakertomus
6	Toimitusjohtajan katsaus	26	Tuloslaskelma
7	Toimintaympäristön kuvaus	27	Tase
8	Polar Kiinteistöt vuonna 2003	28	Rahoituslaskelma
8	Kiinteistöomaisuus	29	Tilinpäätöksen liitetiedot
8	Kiinteistöomaisuuden arvostus	30	Tuloslaskelman liitetiedot
9	Toiminnan tuloksellisuus ja vakavaraisuus	32	Taseen liitetiedot
10	Liiketoiminta-alueet	37	Muut liitetiedot
15	Asiakkaat	38	Käyttöomaisuusosakkeet
16	Sijoituskiinteistöjen esittely	39	Konsernin taloudellinen kehitys
		40	Tunnuslukujen laskentakaavat
		41	Osakkeet ja osakkeenomistajat
		43	Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle
		43	Tilintarkastuskertomus
		44	Hallinto
		46	Tietoa osakkeenomistajille
		47	Yhteystiedot



Arvot

Asiakslähtöisyys | Polar Kiinteistöissä tarkoitamme asiakslähtöisyydellä pitkäaikaista kumppanuutta, jolla edistämme niin asiakkaan kuin oman liiketoimintamme menestystä. Avoimuus, vuorovaikutus ja osaaminen ovat yhteistyön perusta.

Luotettavuus | Palvelumme ja tuotteemme vastaavat lupauksiamme ja asiakkaidemme odotuksia. Kannamme vastuun myös ongelmatilanteissa ja korjaamme virheemme.

Jatkuva kehittäminen | Uskallamme kyseenalaistaa toimintatapojamme ja kehittyäksemme olemme valmiit ottamaan käyttöön uusia toimintamalleja. Luomme yhdessä yksilöä arvostavan ilmapiirin, joka kannustaa luovuuteen, palautteenantoon ja itsensä kehittämiseen.

Tuloksellisuus | Asetamme liiketoiminnallemme selkeät laadulliset ja tulokselliset tavoitteet. Yhteisillä päämäärillä ja vastuuta jakamalla ylläpidämme henkilöstön sitoutumista ja motivoituneisuutta. Yhdessä teemme tulosta.

Polar Kiinteistöt lyhyesti

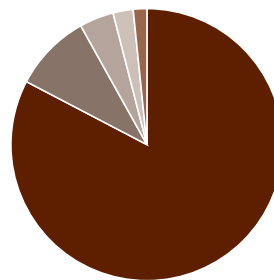
Toiminnan kuvaus

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittyvä pörsinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu saksalaiseen kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavaan IVG-konserniin. Yhtiön toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle.

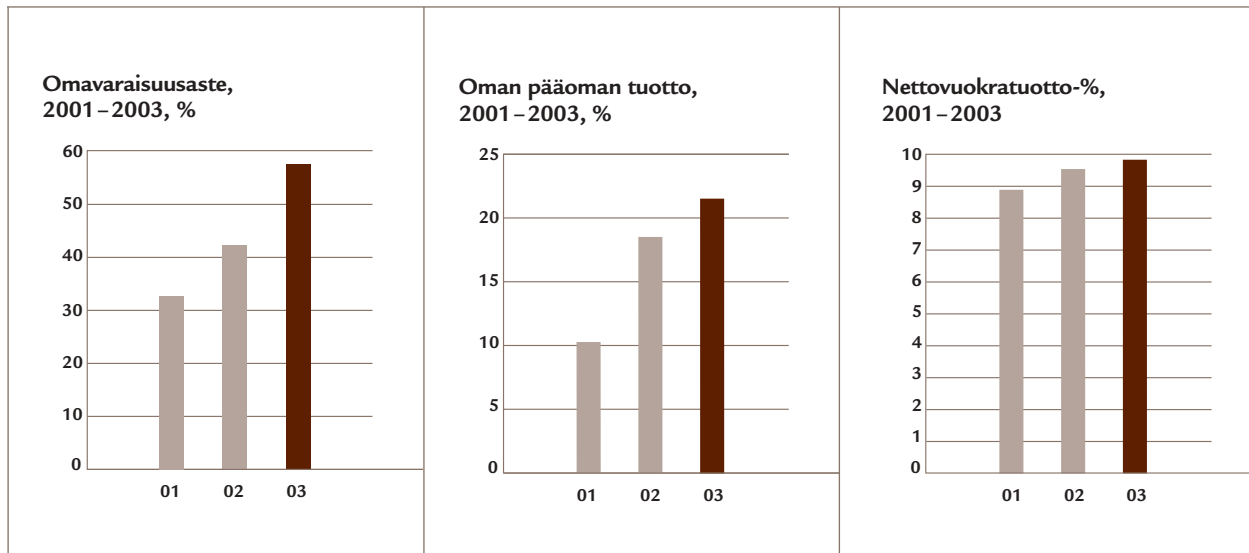
Operatiiviset toimenpiteet 2003

- Vuoden lopussa sijoituskiinteistöjen vuokrattavaa pinta-alaa oli yhteensä 238 000 m². Kiinteistöissä toimi yhteensä 600 asiakasta.
- Sijoituskiinteistöistä solmittiin yhteensä 131 uutta vuokrasopimusta, joista saatava vuosivuokra on 5,5 milj. euroa.
- Vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli noin 95 %.

Omaisuus liiketoiminta-alueittain
309 milj. euroa (2002: 365 M€)



- **Sijoituskiinteistöt**
255,6 milj. euroa (301,4 M€)
- **Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt**
28,6 milj. euroa (33,3 M€)
- **Pääkaupunkiseudun tontit**
12,6 milj. euroa (11,6 M€)
- **Myyttävä omaisuus**
7,4 milj. euroa (10,3 M€)
- **Muut sijoitukset**
5,0 milj. euroa (8,5 M€)



- Kauppakeskukset Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara myytiin vuoden lopussa Citycon Oyj:lle. Lisäksi tehtiin sopimus Seinäjoen Torikeskuksen osakkeiden mahdollisesta myynnistä helmikuun 2004 loppuun mennessä.
- Polar Kiinteistöt Oyj ja Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia päättivät käynnistää Kauppakeskus Jumbon laajennuksen.
- Vuoden aikana yhtiö investoi yhteensä 4,1 milj. eurolla
- Kiinteistöomaisuutta myytiin 57 milj. eurolla.

Muutos omistajarakenteessa v. 2003

Saksalainen kiinteistösijoitusyhtiö IVG Immobilien AG ilmoitti 1.10.2003 tehneensä Polar Kiinteistöt Oyj:n silloisten osakkeenomistajien Cervuctum Oy:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n, UPM-Kymmene Oyj:n, Wärtsilä Oyj Abp:n, Partek Oyj Abp:n ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan kanssa sopimuksen ostaa näiden omistamat Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeet. Kilpailuviraston hyväksyttyä kaupan 15.10.2003 Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeista 71,4 % siirtyi IVG-konsernille 31.10.2003. IVG-konserni toteutti lunastustarjouksen jäljellä olevista yhtiön osakkeista 7.11.– 8.12.2003. Lunastustarjouksen päättyessä ja edelleen vuoden lopussa IVG-konsernin omistus Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä oli 85,0 %.

Avainluvut

Tunnusluvut	2003	2002
Liikevaihto, M€	48,5	61,9
Operatiivinen käyttökate, M€	29,8	41,7
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€	13,2	26,1
Tilikauden tulos, M€	37,5	28,9
Taseen loppusumma, M€	337,9	370,3
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	21,5	18,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	6,9	10,2
Omavaraisuusaste, %	57,3	42,1
Henkilöstön määrä 31.12.	18	21
Osakekohtaiset tunnusluvut	2003	2002
Tulos/osake, €	0,21	0,14
Oma pääoma/osake, €	1,07	0,86
Osakkeen päätöskurssi, €	0,77	0,53
P/E-luku	3,7	3,7
Sijoituskiinteistöjen operatiiviset tunnusluvut	2003	2002
Sijoituskiinteistöt, M€	284,2	334,7
Kiinteistöjen nettotuotto, M€	31,5	30,4
Kiinteistöjen nettotuotto, % *	9,8	9,5
Vuokrausaste, %	95,1	97,0

* Laskettu vuodenvaihteen tilanteen nettovuokrista, joista on vähennetty vuokraustoimintaan kohdistettavat muuttuvat kulut

Risto Varpula, toimitusjohtaja



Toimitusjohtajan katsaus

Talous sekä Suomessa että muualla läntisissä markkina-talouksissa oli vielä vuoden 2003 aikana matalasuuhanteessa. Talousennusteita laativat tahot ennustavat talouden elyvän alkaneen vuoden aikana. Suomen bruttokansantuote kasvoi vaatimattomat 1,5 % vuonna 2003, mutta vuonna 2004 odotetaan kasvun olevan selvästi ripeämpää. Euroalueen inflaatio sekä korot pysyivät edelleen alhaisella tasolla, mikä oli myönteistä erityisesti pääomavaltaisilla toimialoilla.

Kiinteistösijoitustoimialalla toimistotilojen kysyntä pysyi laimeana. Se näkyi mm. vapaiden tilojen määrän kasvuna. Esim. pääkaupunkiseudulla vapaiden tilojen määrä nousi yli normaaliolotilana pidetyn 5 %:n noin 7 %:iin. Myös reaaliset vuokrat laskivat hieman erityisesti vähemmän kysytyillä alueilla. Liiketilamarkkinoilla tilanne sen sijaan pysyi hyvänä. Tiloja ei juurikaan ollut tyhjinä ja vuokrat olivat vakaat.

Polar Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminta kehittyi vuonna 2003 asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Erityisesti vakava-raisuustavoite ylittyi selvästi. Olemme jatkaneet toiminnan painopisteen siirtämistä pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketiloihin ja jatkamme tätä kehitystä edelleen lähitulevaisuudessa.

Vuosi 2003 oli merkittävä yhtiön historiassa. Yhtiön pitkäaikaiset suurimmat osakkeenomistajat myivät loka-kuussa omistamansa yhtiön osakkeet saksalaiselle kiinteistö-sijoitusyhtiö IVG-konsernille. Haluan lämpimästi kiittää aikaisempia osakkeenomistajia ja niiden edustajia yhtiön hallituksessa pitkäjänteisestä, aikaa ja vaivaa vaatineesta työstä yhtiön kehittämiseksi toiminnallisesti kiinnostavaksi ja taloudelliselta asemaltaan erinomaiseksi yritykseksi. Työn tuloksena yhtiö on saatettu osaksi kansainvälistä, osaavaa ja hyvin johdettua konsernia, jossa toiminnan jatkuvaan kehittämiseen on erinomaiset edellytykset.

Lausun parhaat kiitokseni myös muille sidosryhmille sekä henkilökunnalle sen panoksesta päättyneen vuoden muutoksissa.

Risto Varpula
toimitusjohtaja

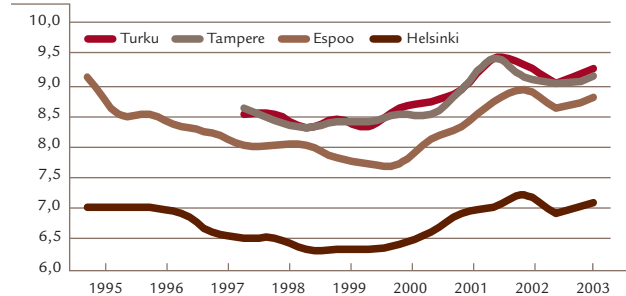
Toimintaympäristön kuvaus

Suomen kansantalous kasvoi hitaasti vuonna 2003. Siitä huolimatta Suomi oli kilpailukykyensä ja taloutensa puolesta edelleen EU-maiden kärkisijoilla. Teollisuuden investoinnit supistuivat vuonna 2003 ja niiden odotetaan elpävän vasta vuonna 2005. Asuntoinvestoinnit ja yksityinen kulutus sensijaan lisääntyivät edelleen viime vuonna. Maailmantalouden elpymisen myötä odotetaan Suomen talouden kasvun kiihtyvän vuonna 2004.

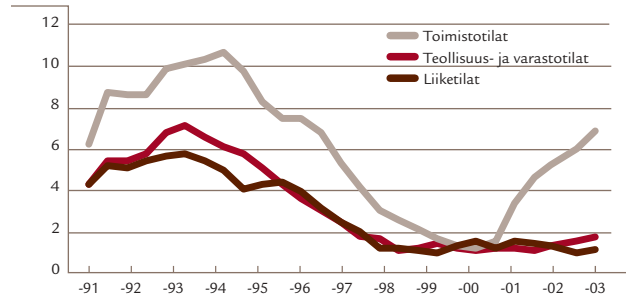
Kiinteistömarkkinoilla on eri markkinatyyppien välillä eroja. Asunto- ja liikekilamarkkinoilla on tilanne ollut hyvä, kun taas toimistotilamarkkinoilla epävarmuus on jatkunut edelleen. Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen kysyntä on pysynyt vähäisenä, jolloin tyhjiin toimistotilojen määrä on noussut. Vajaakäyttöaste on tällä hetkellä noin 7 %. Eri kaupunkien välillä on kuitenkin suuria eroja. Helsingissä tyhjiin tilojen määrä on pienempi kuin Espoossa ja Vantaalla. Kaupunkien sisällä on myös eri alueiden välillä eroja. Uutta toimistotilaa valmistuu vuonna 2004 vähän, jolloin vapaiden toimistotilojen määrään ei odoteta enää kasvavan oleellisesti. Toimistotilojen vuokrat saattavat jatkua laskuaan tietyillä osa-alueilla vielä jonkin aikaa. Samalla toimistotilojen vuokrat voivat eriytyä. Tilanteen odotetaan kuitenkin vakiintuvan vuoden 2004 jälkipuoliskolla.

Liikekilojen kysyntä pääkaupunkiseudulla on pysynyt hyvänä ja tyhjiin tilojen määrä vähäisenä. Vajaakäyttöaste on alle kaksi prosenttia, eivätkä rakenteilla olevien toimistotilojenkaan odoteta heikentävän korkeaa vuokrausastetta. Vuokratasoissa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vahvan yksityisen kulutuksen ansiosta päivittäistavara kauppa kilpailee jatkossakin hyvistä liikepaikoista, mikä pitää vuokratasot myös lähitulevaisuudessa vakaina.

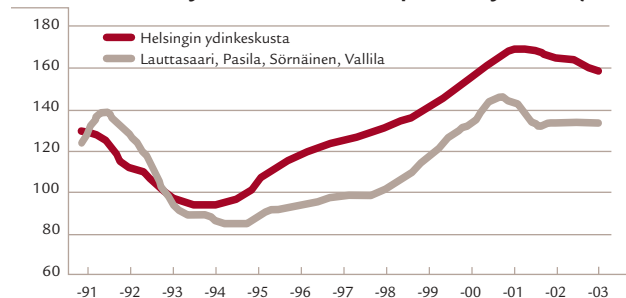
Nettotuottovaatimukset, toimistot, keskusta %



Toimistotilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



Toimistotilojen vuokraindeksien pistelukujen kehitys



Lähteet: KTI Kiinteistötieto Oy, Catella Kiinteistökonsoitointi Oy

Polar Kiinteistöt vuonna 2003

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittynyt pörsinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu saksalaiseen kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavaan IVG-konserniin. Pääliiketoiminta-alue Sijoituskiinteistöt käsittää pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja.

Kiinteistöomaisuus

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden määrä vuoden 2003 lopussa oli 309,2 milj. euroa (365 milj. €). Sijoituskiinteistöomaisuutta oli 284,2 milj. euroa (335 milj. €) eli 92 % (92 %) koko kiinteistöomaisuudesta. Sijoituskiinteistöjä oli 37 (39) ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 238 000 m². Toimistotiloja on 172 000 m² ja liiketiloja 66 000 m².

Sijoituskiinteistöistä saadut bruttovuokratuotot olivat 41,1 milj. euroa (39,2 milj. €) ja nettovuokratuotot 31,5 milj. euroa (30,4 milj. €), mikä antoi 9,6 % (9,5 %) tuoton niiden tasearvolle. Kiinteistöomaisuutta muilla liiketoiminta-alueilla oli vuoden vaihteessa yhteensä 25,0 milj. euroa (30,0 milj. €), joka on 5,0 milj. euroa vähemmän kuin edellisvuoden lopussa.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Tasearvoltaan 284,2 milj. euron sijoituskiinteistöt arvioitiin auktorisoidulla arvioitsijalla vuoden lopussa. Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy:n arvion mukaan sijoituskiinteistöjen markkina-arvo oli 310,6 milj. euroa, joka ylitti tasearvon 26,4 milj. eurolla.

TULOS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN, M€						
	Sijoituskiinteistöt	Maakuntakeskusten sijoituskiint.	Pääkaupunkiseudun tontit	Myyttävä omaisuus	Muut sijoitukset	Yhteensä
Vuosi 2003						
Omaisuuden myynti	44,6	5,9	0,3	4,7	1,5	57,0
Liikevaihto	35,5	5,4	0,2	5,7	1,8	48,5
Käyttökate	25,5	2,9	-0,5	0,8	1,2	29,8
Poistot	-4,1	-0,8	0,0	0,0	-0,3	-5,2
Arvonlennukset	-	-	-	-	-0,5	-0,5
Liikevoitto	21,4	2,1	-0,5	0,8	0,4	24,1
Tulos ennen satunn. eriä	13,0	1,2	-1,1	0,2	0,0	13,2
Myyntien tulosvaikutus	0,0	-0,1				
Vuokraustoiminnan tulos	12,0	1,3				
Vuosi 2002						
Omaisuuden myynti	-	5,1	8,7	16,3	4,3	34,5
Liikevaihto	33,7	5,6	7,4	10,9	4,4	62,0
Käyttökate	23,7	2,6	5,1	6,2	4,2	41,7
Poistot	-4,1	-0,7	0,0	0,0	-0,2	-5,0
Arvonlennukset	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	19,7	1,9	5,1	6,2	4,0	36,8
Tulos ennen satunn. eriä	12,0	0,9	4,2	5,4	3,6	26,1
Myyntien tulosvaikutus	-	-0,6				
Vuokraustoiminnan tulos	12,0	1,5				



Toiminnan tuloksellisuus ja vakavaraisuus

Vuoden 2003 tulos ennen satunnaisia eriä oli 13,2 milj. euroa (26,1 milj. €). Vuokraustoiminnan tulos oli 13,3 milj. euroa (13,5 milj. €). Myyntien sekä muiden liiketoiminta-alueiden kuin sijoituskiinteistöjen tulokset olivat yhteensä -0,1 milj. euroa (12,6 milj. €). Verosaatavan muutoksen, 24,3 milj. euroa, ja satunnaisten erien, 0,0 milj. euroa (2,8 milj. €), jälkeen tulos oli 37,5 milj. euroa (28,9 milj. €). Tilikaudella kirjattiin johdon kannustepalkkiojärjestelmästä aiheutuneita kuluja 1,4 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,9 % (10,2 %) ja oman pääoman tuotto nousi 21,5 %:iin (18,5 %). Omavaraisuusaste oli 57,3 % (42,1 %).



Liiketoiminta-alueet

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat toimisto- ja liiketilakiinteistöjä pääosin pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla on kiinteistöjä 25 ja Turussa kaksi. Pinta-alaltaan toimitiloja on yhteensä 189 500 m², josta toimistotiloja on 151 100 m² ja liiketiloja 38 400 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on yhteensä 255,6 milj. euroa (301,4 milj. €). Liiketoiminta-alueen vuokraustoiminnan tulos oli 12,0 milj. euroa (12,0 milj. €) ja kokonaistulos 13,0 milj. euroa (12,0 milj. €).

Vuokraus

Nettovuokratuotot olivat 28,0 milj. euroa (26,7 milj. €), mikä antoi 9,4 %:n (9,3 %) tuoton kiinteistöjen tasearvolle. Kiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden päättyessä 96,4 % ja taloudellinen vuokrausaste 96,4 %. Taloudellinen vuokra-

ausaste kuvaa kiinteistöistä saadun vuokran prosentuaalista osuutta vuokrattujen neliöiden vuokran ja tyhjänä olevien neliöiden arvioitun vuokran yhteismäärästä.

Uusia vuokrasopimuksia solmittiin 95 kpl ja jatkovuokrasopimuksia 12 kpl yhteensä 28 300 m²:n tiloista. Merkittävimpiä vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia olivat Tamro Oyj:n kanssa tehty sopimus 3 140 m²:n toimistotiloista KOy Teerikukonkujassa Helsingissä ja Novamil Oy:n kanssa tehty sopimus 2 358 m²:n toimistotiloista KOy Novassa Turussa.

Investoinnit ja hankinnat

Investoinnit ja hankinnat Sijoituskiinteistöt-liiketoiminta-alueella olivat kokonaisuudessaan 1,8 milj. euroa (19,7 milj. €).

SIJOITUSKIINTEISTÖT				
	Omistus, %	Sijainti	Huoneistoala, m ²	Kirjanpitoarvo, M€
Sijoituskiinteistöt				
Toimistotilat				
Vallilan yhtiöt ¹⁾	100	Helsinki	34 798	42,2
KOy Vilhonkatu 5	100	Helsinki	5 766	15,0
Munkkiniemen liiketalo	100	Helsinki	6 706	12,4
KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	Helsinki	6 465	9,4
KOy Kutomotie 6	100	Helsinki	7 697	6,6
KOy Pasilanraito 5	92	Helsinki	6 739	7,3
KOy Vuorikatu 20	100	Helsinki	6 740	5,9
KOy Vanha Talvitie 11	100	Helsinki	6 667	5,4
KOy Satomalmi	88	Helsinki	4 081	4,1
KOy Malmin Kauppatie 8	100	Helsinki	4 739	3,5
KOy Kometintie 6	100	Helsinki	3 265	3,5
KOy Teerikukonkuja 5	100	Helsinki	4 090	2,2
KOy Niittylänpolku 16	100	Helsinki	2 950	2,1
Kamppi Parkki Oy		Helsinki		0,5
KOy Tapiontuuli	100	Espoo	6 940	10,0
KOy Sinimäentie 10	77	Espoo	9 702	9,5
KOy Kilon Helmi	100	Espoo	3 757	6,8
KOy Kilon Timantti	100	Espoo	4 035	6,5
KOy Scifin Alfa	100	Espoo	5 326	5,8
KOy Lastupolku	100	Espoo	1 199	1,0
KOy Plaza Forte	100	Vantaa	6 069	13,6
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	Vantaa	7 755	10,1
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	Vantaa	3 311	6,2
KOy Nova	100	Turku	2 358	2,6
Toimistotilat yhteensä			151 154	192,2
Liiketilat				
KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	Vantaa	11 515	20,6
KOy Sisustaja	100	Vantaa	15 866	15,8
KOy Kivikukkaro	100	Turku	11 011	26,7
Liiketilat yhteensä			38 392	63,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä			189 546	255,6
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt				
Toimistotilat				
KOy F-Medi	22	Tampere	2 826	3,8
KOy Pitkänsillankatu 1-3	100	Kokkola	6 740	2,6
KOy Kuopion Satama 4	100	Kuopio	5 761	1,4
KOy Turun Kalevantie 25	100	Turku	2 735	0,8
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	Järvenpää	957	0,7
KOy Kouvolan Valtakatu 28	100	Kouvola	1 939	1,2
Toimistotilat yhteensä			20 958	10,4
Liiketilat				
Seinäjoen Torikeskus ¹⁾	93	Seinäjoki	11 698	7,0
KOy Hollolan Ostospaikka	100	Hollola	5 442	6,3
KOy Lentäjätie 17-19	100	Lappeenranta	7 600	3,3
KOy Jämsän Forum	54	Jämsä	2 665	1,6
Liiketilat yhteensä			27 405	18,2
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt yhteensä			48 363	28,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä			237 909	284,2

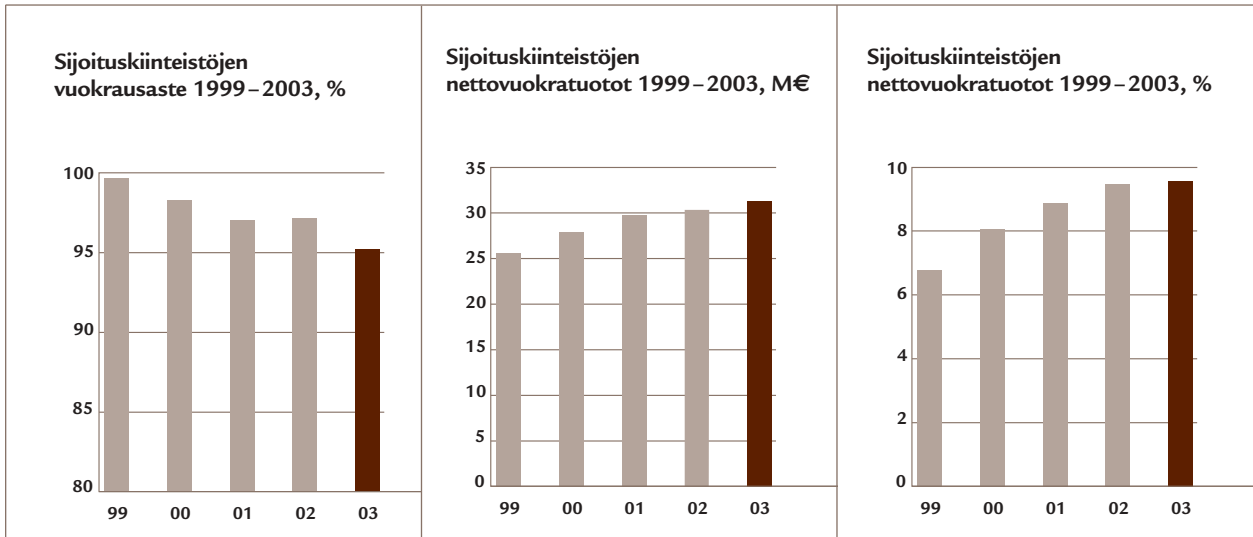
¹⁾ omistus useassa kiinteistöyhtiössä



SIJOITUSKIINTEISTÖJEN AVAINLUVUT 31.12.2003

	Kirjan- pitoarvo M€	%	Huoneisto- ala m ²	Vuokraus- aste %	Netto- vuokrat M€ *)	%	Netto- tuotto %
Toimistotilat	192,2	75	151 154	95,5	17,3	70	9,0
Liiketilat	63,4	25	38 392	100,0	7,5	30	11,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	255,6	100	189 546	96,4	24,8	100	9,7
Toimistotilat	10,4	36	20 958	79,8	1,1	35	10,4
Liiketilat	18,2	64	27 405	97,5	2,0	65	11,2
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, yhteensä	28,6	100	48 363	89,8	3,1	100	10,9
Toimistotilat	202,7	71	172 112	93,6	18,4	66	9,1
Liiketilat	81,6	29	65 797	98,9	9,5	34	11,6
Kaikki sijoituskiinteistöt, yhteensä	284,2	100	267 909	95,1	27,9	100	9,8

*) Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty vuokraustoimintaan kohdistuvat muuttuvat kulut.



Kertyneet vuokratuotot, joista on vähennetty vuokraustoiminnan muuttuvat kulut.

Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty vuokraustoiminnan muuttuvat kulut.

Kehityshankkeet

Lokakuussa 2003 Polar Kiinteistöt Oyj ja Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eläke-Fennia tekivät päätöksen Vantaalla sijaitsevan Kauppakeskus Jumbon laajennushankkeen käynnistämistä. Jumbo kasvaa vuoden 2004 alussa alkavilla rakennustöillä 27 500 m²:llä yhteensä 82 500 m²:iin. Laajennushankkeen liiketiloista on 45 % vuokrattu Stockmann-tavaratalolle.

Myynnit

Polar Kiinteistöt Oyj myi vuoden lopussa omistamansa kiinteistöyhtiöiden osakkeet Tampereen Koskikeskuksessa ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöihin kuuluvassa Valkeakosken Koskikarassa Citycon Oyj:lle. Näiden velaton myyntihinta oli 49,3 milj. euroa, eikä kaupalla ollut tulosvaikutusta.

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja pinta-alaltaan yhteensä 48 400 m². Kiinteistöjä on yhteensä 10, joista toimistotilakiinteistöjä on 6 ja liiketilakiinteistöjä 4. Kiinteistöjen velaton tasearvo on 28,6 milj. euroa (33,3 milj. €).

Vuokraustoiminnan tulos oli 1,3 milj. euroa (1,5 milj. €) ja myyntien tulosvaikutus oli -0,1 milj. euroa (-0,6 milj. €). Liiketoiminta-alueen tulos oli 1,2 milj. euroa (0,9 milj. €).

Nettovuokratuotto oli 3,6 milj. euroa (3,7 milj. €), mikä antaa 11,0 %:n (10,3 %) tuoton niiden tasearvolle. Tilojen vuokrausaste vuoden päättyessä oli 89,8 % ja taloudellinen vuokrausaste 92,3 %.

Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin 24 kpl yhteensä 5 700 m²:n tiloista. Merkittävimpiä uusia vuokrasopimuksia olivat KOy F-Medissä Tampereella tehdyt sopimukset, jotka solmittiin Tampereen Yliopiston kanssa 914 m²:n toimistotiloista ja Väestöliiton kanssa 649 m²:n toimistotiloista.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä hankittiin vaihtokaupalla Kouvolaan 1 939 neliön toimistokiinteistö KOy Kouvolan Valtakatu 28. Toisella vuosineljänneksellä myytiin 5 600 neliön varastorakennus KOy Viinikan Kauppakeskus Tampereelta 1,1 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueelta myytiin jo edellä mainittu Valkeakosken Koskikara Citycon Oyj:lle, jonka kanssa tehtiin lisäksi esisopimus Seinäjoen Torikeskuksen osakkeiden mahdollisesta mynnistä helmikuun 2004 loppuun mennessä. Vuoden 2003 myynnit olivat yhteensä 5,9 milj. euroa.



Pääkaupunkiseudun tontit

Pääkaupunkiseudun tontit ovat toimitilatontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja maa-alueita. Toimitilatontit, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 56 000 km², sijaitsevat Vantaalla ja Espoossa. Ne on tarkoitettu käyttäjä uusinvestointeihin tai myydä. Asuntorakentamiseen tarkoitettuja maa-alueita sijaitsevat Vantaan Kaivoksella, Kirkkonummen Sarvikissa ja Espoon Histassa. Ne on tarkoitettu myydä kaavoituksen edistyttyä.

Liiketoiminta-alueella ei tehty merkittäviä myyntejä vuoden 2003 aikana. Liiketoiminta-alueen tulos oli -1,1 milj. euroa (4,2 milj. €).

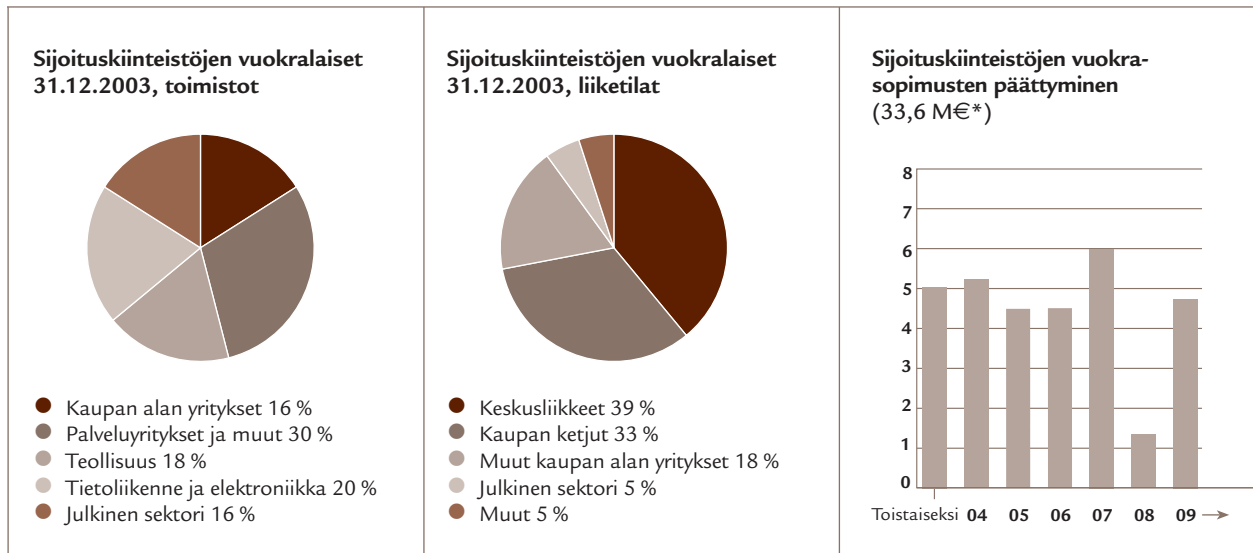
Tonttien tasearvo vuoden lopussa 12,6 milj. euroa (11,6 milj. €).

Myytävä omaisuus

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Omaisuutta myytiin tilivuoden aikana 4,7 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,2 milj. euroa (5,4 milj. €). Myytävän omaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 7,4 milj. euroa (10,3 milj. €).

Muut sijoitukset

Yhtiön Muita sijoituksia on yhteensä 5,0 milj. euroa (8,5 milj. €). Vuoden 2003 aikana yhtiö myi yhden prosentin omistusosuutensa kiinteistösijoitusyhtiö Citycon Oyj:n osakkeista. Ulkomaisten sijoitusten tasearvo on 4,4 milj. euroa. Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,0 milj. euroa (3,6 milj. €).



* Vuotuisen vuosisuokran päättyminen

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TONTIT			
	Sijainti	Rak.oikeus k-m ²	Kp-arvo M€
Toimitilatontit			
Liikerakennustontit			
KOy Kalustaja, Varisto	Vantaa	9 650	3,8
Jumbon laajennus	Vantaa	18 000	3,4
Toimistorakennustontit			
Vantaanportin yrityspiisto	Vantaa	17 800	0,8
Kilon alue*	Espoo	18 400	2,6
Yhteensä			10,6
*osin kaavoituksen alla			
Kaavoitettavat, Asuntorakennus- maa-alueet			
Hista	Espoo	102,0	1,1
Sarfvik	Kirkkonummi	14,1	0,4
Muut			0,5
Yhteensä			2,0
Pääkaupunkiseudun tontit yhteensä, M€			12,6

MYYTÄVÄ OMAISUUS	
	Kirjanpitoarvo, M€
Toimitilat	3,6
Tontit	3,8
Muu omaisuus	0,0
Yhteensä	7,4

Asiakkaat

Polar Kiinteistöillä on toimitiloissaan 600 asiakasta ja solmittuja vuokrasopimuksia on 900. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia oli vuoden 2003 lopussa viiden milj. euron ja vuoden 2004 lopussa päättyviä seitsemän milj. euron arvosta.

Merkittävimpiä asiakkaita ovat mm. Elisa Oyj, Espoon Verotoimisto, Kesko Oyj, Kotimaisten Kielten Tutkimuskeskus, Oy Radiolinja Ab, Segafredo Zanetti Finland Oy, SOK Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta ja TeliaSonera Finland Oyj.

Suurimman asiakkaan osuus vuotuisista vuokratuotoista on 26,3 % ja viiden suurimman 50,8 %. Suurimman yksittäisen vuokrasopimuksen osuus on 8,2 % ja viiden suurimman yksittäisen vuokrasopimuksen 30,8 % vuokratuotoista. Asiakasrakenne on toimialajakaumaltaan tasapainoinen.

Sijoituskiinteistöt, pääkaupunkiseutu



Vallilan Yhtiöt | Satamaradankatu 1, 00510 Helsinki

Helsingin Vallilassa sijaitseva monikäyttöinen rakennus muodostaa n. 35 000 m²:n laajuisen kokonaisuuden, josta 14 000 m² on peruskorjattu toimistokäyttöön. Tilat ovat pääosin SOK:n, Soneran ja Segafredo Zanetin käytössä.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 34 798 m²
Valmistumisvuosi 1930 – 1940, osittainen peruskorjaus 1999 – 2001
Omistusosuus 100 %



Vilhonkatu 5 KOy | Vilhonkatu 5, 00100 Helsinki

Arvokiinteistö Vilhonkatu 5 sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin rautatieaseman läheisyydessä Radisson SAS Plaza Hotelin vieressä. Kiinteistön liiketiloista jalankulkijat pääsevät sisäitsee Kaisaniemen metroasemalle.

Rakennustyyppi Liike- ja toimistorakennus
Huoneistoala 5 766 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistusosuus 100 %



Munkkiniemen Puistotie 25 | Munkkiniemen puistotie 25, 00330 Helsinki

Edustava kiinteistö sijaitsee hyvien yhteyksien päässä näkyvällä paikalla. Kiinteistön sisätilat on uudistettu täysin vastaamaan tämänpäivän tarpeita. Kiinteistössä toimii mm. Deloitte & Touche.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 706 m²
Valmistumisvuosi 1973, osittainen peruskorjaus 1997 – 1999
Omistusosuus 100 %



Sörnäisten Rantatie 25 KOy | Sörnäisten rantatie 25, 00500 Helsinki

Sörnäisten rantatie 25:n toimistorakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn sisään tuloväylän varrella kehittyvällä Sörnäisten alueella. Rakennus jakautuu toimisto- ja varasto-osiin ja katutason näyttelytilaan. Kiinteistössä on 100 autopaikkaa pihalla ja autohallissa.

Rakennustyyppi Toimisto- ja varastorakennus
Huoneistoala 6 465 m²
Valmistumisvuosi 1961, 1985
Omistusosuus 100 %



Kutomotie 6 KOy | Kutomotie 6, 00380 Helsinki

Kutomotie 6 sijaitsee Helsingin Pitäjänmäessä ja muodostuu kahdesta rakennuksesta: kadunpuoleisesta toimisto-osasta ja sisäpihan tuotannollisesta osasta. Rakennuksien tilat ovat monikäyttöiset ja soveltuvat usealle toimialalle.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennukset
Huoneistoala 7 697 m²
Valmistumisvuosi 1946, 1966
Omistusosuus 100 %



Pasilanraito 5 KOy | Pasilanraito 5, 00240 Helsinki

Pasilanraito 5 sijaitsee Länsi-Pasilassa rautatieaseman läheisyydessä kysytyllä ja toimivalla toimistoalueella. Mm. Intrum Justitia ja Polar Kiinteistöt toimivat tässä rakennuksessa. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikerakennus
Huoneistoala 7 680 m²
Valmistumisvuosi 1984
Omistusosuus 92 % / 6 739 m²



Helsingin Vuorikatu 20 KOy | Vuorikatu 20, 00100 Helsinki

Vuorikatu 20 sijaitsee Helsingin keskustassa Kaisaniemen metroaseman ja rautatieaseman läheisyydessä. Rakennus on kokonaan Helsingin Yliopiston käytössä.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 740 m²
Valmistumisvuosi 1964, peruskorjaus 1972
Omistusosuus 100 %



Vanha Talvitie 11 KOy | Vanha talvitie 11, 00580 Helsinki

Hermannissa sijaitseva Vanha Talvitie 11:sta on erinomaiset liikenne yhteydet. Kiinteistö muodostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Arkkitehtonisesti upea vanha osa (v. 1919) on nelikerroksinen ja uusi osa (v.1991) kuusikerroksinen. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 6 667 m²
Valmistumisvuosi 1919, 1991
Omistusosuus 100 %



Satomalmi KOy | Malminkaari 5, 00700 Helsinki

Satomalmin viisikerroksinen toimistorakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Malmin keskustassa ja se soveltuu monentyyppisiin toimistotilaratkaisuihin.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 4 831 m²
Valmistumisvuosi 1989
Omistusosuus 88 % / 4 081 m²



Malmin Kauppatie 8 KOy | Malmin kauppatie 8, 00380 Helsinki

Nelikerroksinen kiinteistö sijaitsee Malmin keskustassa, näkyvällä paikalla aseman tuntumassa. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla. Kiinteistö on vuokrattu kokonaan Elisa Oyj:lle.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 4 739 m²
Valmistumisvuosi 1987
Omistusosuus 100 %

Sijoituskiinteistöt, pääkaupunkiseutu



Kometintie 6 KOy | Kometintie 6, 00380 Helsinki

Kometintie 6 sijaitsee Helsingin Pitäjänmäessä. Kolmi-kerroksinen rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla. Rakennus on kunnostettu sisätiloiltaan nykyaikaisiksi toimistotiloiksi.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 3 265 m²
Valmistumisvuosi 1966, 1985, osittainen peruskorjaus 1998
Omistusosuus 100 %



Teerikukonkuja KOy | Teerikukonkuja 5, 00700 Helsinki

Teerikukonkujan varasto- ja toimistorakennus sijaitsee logistisesti keskeisellä paikalla Helsingin Malmilla. Korkea varastotila monipuolisine lastaustiloineen sekä 2. kerroksen toimistotilat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Varasto- ja toimistorakennus
Huoneistoala 4 090 m²
Valmistumisvuosi 1986
Omistusosuus 100 %



Niittylänpolku 16 KOy | Niittylänpolku 16, 00620 Helsinki

Niittylänpolku 16 on monikäyttöinen kaksikerroksinen toimisto- ja varastorakennus Helsingin Metsälässä. Rakennus sijaitsee Tuusulan ja Hämeenlinnan moottoritien tuntumassa.

Rakennustyyppi Toimisto-, tuotanto- ja varastorakennus
Huoneistoala 2 950 m²
Valmistumisvuosi 1988
Omistusosuus 100 %



Tapiontuuli KOy | Itätuulentie 1, 02100 Espoo

Tapiontuuli sijaitsee Tapiolan ydinkeskustassa Itätuulentie 1:ssä. Kiinteistö on tekniikaltaan uudistettu. Nelikerroksisen toimistorakennuksen pääkäyttäjänä on Espoon verotoimisto.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 940 m²
Valmistumisvuosi 1977, peruskorjaus 1999
Omistusosuus 100 %



Sinimäentie 10 KOy | Sinimäentie 10, 02630 Espoo

Arkkitehtonisesti kaunis Sinimäentie 10 sijaitsee Espoon Sinimäessä näkyvällä paikalla Turun moottoritien vieressä. Seitsemikerroksinen rakennus tarjoaa monipuolisia tilaratkaisuja yrityksille.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 12 600 m²
Valmistumisvuosi 1989
Omistusosuus 77 % / 9 702 m²



Kilon Helmi KOy | Kutojantie 11, 02630 Espoo

Kilon Helmi sijaitsee Kutojantiellä Espoon Kilossa. Alue on vilkas työpaikkakeskittymä hyvien liikenneyhteyksien varrella Kehä II:n ja Turunväylän solmukohdassa. Kilon Helmi on laadukas ja nykyaikainen viisikerroksinen toimistorakennus.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 3 757 m²
Valmistumisvuosi 1991
Omistusosuus 100 %



Kilon Timantti KOy | Kutojantie 7, 02630 Espoo

Kilon Timantti muodostaa peilikuvan Kilon Helmelle. Suunnitellun laajennusosan kanssa nämä toimistorakennukset muodostavat laajan 15 000 m²:n toimitilakokonaisuuden yrityksille.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 4 035 m²
Valmistumisvuosi 1991
Omistusosuus 100 %



Scifin Alfa KOy | Piispantilankuja 4, 02240 Espoo

Arkkitehtonisesti edustava Scifin Alfa sijaitsee näkyvästi Länsiväylän varrella Espoon Piispankylässä. Scifin Alfa on nykyaikainen kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka suunnitteluratkaisut mahdollistavat joustavat tilat yritysten erilaisiin tarpeisiin. Rakennus on vuokrattu kokonaan Radiolinja Oy:lle.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 5 326 m²
Valmistumisvuosi 1991
Omistusosuus 100 %



Lastupolku KOy | Nikkarinkuja 5, 02600 Espoo

KOy Lastupolku sijaitsee Leppävaaran aluekeskuksessa Kehä I:n ja Leppävaaran rautatieaseman tarjoamien hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Rakennus soveltuu hyvin erilaisille pientoimistoille.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 1 199 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistusosuus 100 %



Plaza Forte KOy | Äyritie 12, 01510 Vantaa

Vuonna 2002 valmistunut Plaza Forte on yksi Airport Plaza Business Parkin kolmesta toimistorakennuksesta. Kiinteistö sijaitsee Vantaan Aviapoliksen ytimessä, lentokentän välittömässä läheisyydessä. Myös muut liikenneyhteydet Forteen ovat erinomaiset ja Business Parkissa on asiakkaiden käytettävissä monipuoliset palvelut.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 069 m²
Valmistumisvuosi 2002
Omistusosuus 100 %

Sijoituskiinteistöt, pääkaupunkiseutu



Pakkalan Kartanonkoski 3 KOy | Pakkalankuja 6, 01510 Vantaa

Pakkalan Kartanonkoski sijaitsee Vantaanportin yritys-
puistossa Kauppakeskus Jumbon vieressä. Vuonna 1992
valmistuneessa pääkonttoritason rakennuksessa on kuusi
toimistokerrosta. Helsinki-Vantaan lentoaseman seutu on
yksi pääkaupunkiseudun kehittyvimmistä ja tärkeimmistä
työpaikka-alueista.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 7 755 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistususuus 100 %



Pakkalan Kartanonkoski 12 KOy | Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa

Pakkalan Kartanonkoski 12 muodostaa yhdessä Vantaan
kaupungin ympäristökeskuksen kanssa ympäristöalan
keskittymän Leijan. Ympäristöalan osaamiskeskuksen
veturina on mm. aurinkoenergiayritys Naps Systems.
Valmistuneen ensimmäisen vaiheen 3311:n toimistoneliön
lisäksi suunnitteilla on toisen vaiheen laajennustilat.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 3 311 m²
Valmistumisvuosi 2001
Omistususuus 100 %



Kauppakeskus Jumbo | Vantaanportinkatu 3, 01510 Vantaa

Kauppakeskus Jumbo sijaitsee Vantaanportissa Kehä III:n
vieressä. Liikkeitä kaksikerroksisessa kauppakeskuksessa on
noin 60, liiketilaa yhteensä 53 000 m². Autopaikkoja on
3200, joista puolet on katettu. Jumbossa on ankkuriliik-
keinä kaksi hypermarketia. Erikoisliikkeiden lisäksi tarjolla
on lukuisia oheispalveluita. Viihtyisässä ja valoisassa
kauppakeskuksessa on sekä lapsiperheiden että liikunta-
esteisten helppo liikua.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 53 795 m²
Valmistumisvuosi 1999
Omistususuus 21 % / 11 515 m²



Sisustaja KOy | Martinkyläntie 48, 01720 Vantaa

Sisustustavaratalo Anttila Kodin Ykkönen sijaitsee Vantaan
Varistossa Kehä III:n varrella laajassa sisustusliikkeiden
keskittymässä. Tontti mahdollistaa liiketilojen laajentami-
sen n. 10 000 m²:llä.

Rakennustyyppi Tavaratalo
Huoneistoala 15 866 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistususuus 100 %

Sijoituskiinteistöt, muu Suomi



Nova KOy | Biolinja 2, 20750 Turku

Kaksikerroksinen KOy Nova sijaitsee Lausteen kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Turun keskustasta itään. Alueelle toteutetaan Turun Biolaakso -niminen alue, joka tarjoaa korkealaatuisia tuotanto- ja tuotekehitystiloja biotekniikka-alan yrityksille. KOy Nova on ensimmäinen Biolaaksoon valmistunut toimitilarakennus. Kiinteistö sijaitsee Turun kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 2 358 m²
Valmistumisvuosi 2001
Omistusosuus 100 %



Turun Kalevantie 25 KOy | Kalevantie 25, 20520 Turku

Kalevantien toimisto- ja liikerakennus sijaitsee Turku Science Parkin alueella, Kupittaa aseman ja teknologia-keskuksen läheisyydessä parin kilometrin päässä Turun keskustasta. Rakennuksen pääkäyttäjä on Innotrac Oy. Kiinteistö sijaitsee Turun kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikerakennus
Huoneistoala 2 735 m²
Valmistumisvuosi 1982, laajennus 1986
Omistusosuus 100 %



F-Medi KOy | Lenkkeilijänkatu 6, 33520 Tampere

Tampereen Yliopistollisen keskussairaalan yhteyteen rakennettu kiinteistö, joka palvelee lääketieteen ja terveydenhuollon parissa toimivia yrityksiä. Kiinteistö on osa kehittyvää terveydenhoitoalan keskittymää.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 11 808 m²
Valmistumisvuosi 1994
Omistusosuus 22 % / 2 826 m²



Pitkäsillankatu 1 – 3 KOy | Pitkäsillankatu 1 – 3, 67100 Kokkola

Vanhasta nahkatehtaasta nykyaikaiseksi toimistotaloksi peruskorjattu kiinteistö sijaitsee aivan Kokkolan keskustassa. Päävuokralaisena ovat Chydenius-instituutti ja AIM Automation Oy.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 740 m²
Valmistumisvuosi 1887, peruskorjattu vuosina 1990 ja 1998
Omistusosuus 100 %

Sijoituskiinteistöt, muu Suomi



Kuopion Satama KOy | Minna Canthinkatu 4, 70100 Kuopio

Kiinteistö sijaitsee Kuopion keskustan ruutukaava-alueella Kallaveden rannalla. Rakennus edustaa 1930-luvun arkkitehtuuria. Katutasossa on pääosin pienimuotoista tuotantotoimintaa, ylempät kerrokset ovat toimistotilaa.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 5 761 m²
Valmistumisvuosi 1940, osittainen peruskorjaus 1985
Omistusosuus 100 %



Kouvolan Valtakatu 28 KOy | Valtakatu 28, 45100 Kouvola

Vanha Kirjapainon talo on näyttävä toimisto- ja liikekiinteistö, joka sijaitsee aivan Kouvolan keskustassa palvelujen äärellä. Kolmikerroksisen kiinteistön ensimmäisessä kerroksessa on liikehuoneistoja ja kahdessa ylimmässä toimistoja. Ylimmän kerroksen ullakotyyliset kattoikkunat antavat rakennukselle persoonallisen ilmeen.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikerakennus
Huoneistoala 1939 m²
Valmistumisvuosi 1921, useita osittaisia peruskorjauksia
Omistusosuus 100 %



Järvenpään Helsinginportti KOy | Helsingintie 44, 04430 Järvenpää

Järvenpään Helsinginportti sijaitsee lähellä Järvenpään keskustaa Lahden moottoritien tuntumassa. Kiinteistö soveltuu hyvin yhdelle tai usealle käyttäjälle.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikerakennus
Huoneistoala 957 m²
Valmistumisvuosi 1991
Omistusosuus 100 %



Kivikukkaro KOy | Yliopistonkatu 29 b, 20100 Turku

Kivikukkaro sijaitsee Turun keskustassa kauppatorin ja Hansakorttelin läheisyydessä. Kiinteistö on peruskorjattu vuoden 2000 aikana tavaratalokäyttöön. Kivikukkarossa on neljä liiketilakerrosta, toimistotilaa ylimmässä kerroksessa ja paikoitustilaa uudessa pysäköintiallossa 220 autolle.

Rakennustyyppi Tavaratalo
Huoneistoala 11 011 m²
Valmistumisvuosi 1975, peruskorjaus 2000
Omistusosuus 100 %



Hollolan Ostospaikka KOy, Kompassi | Kansankatu 8, 15870 Hollola

Kompassi on viihtyisä Hollolan kuntakeskuksessa sijaitseva kauppakeskus. Kompassin kahdessa kerroksessa toimii yli 20 liikettä ja ankkurina on suuri päivittäistavaraliike. Liiketilaa on 4 700 m² ja toimistotilaa 800 m². Kompassin 300 lämmintä autopaikkaa ovat omassa autohallissa.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 5 442 m²
Valmistumisvuosi 1993
Omistusosuus 100 %



Seinäjoen Torikeskus | Kauppatori 1-3, 60100 Seinäjoki

Seinäjoen Torikeskus on monipuolinen kauppakeskus Seinäjoen keskustassa Hotelli Vaakunan vieressä. Kolmessa kerroksessa palvelee yli kolmekymmentä erikoisliikettä, ravintolaa ja kahvilaa. Lisäksi keskuksen yhteydessä toimii Yrityspalvelukeskus.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 13 030 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistusosuus 93 %/11 698 m²



Jämsän Forum KOy | Keskuskatu 2, 42100 Jämsä

Kauppakeskus Jämsän Forum sijaitsee kaupungin keskustassa torin laidalla. Jämsän Forumissa on suuri päivittäistavaraliike, noin 15 erikoisliikettä ja ravintola.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 4 607 m²
Valmistumisvuosi 1989
Omistusosuus 54 % / 2 665 m²



Lentäjätie 17 - 19 KOy | Lentäjätie 17 - 19, 53600 Lappeenranta

Lentäjätien liikerakennus sijaitsee Lappeenrannan keskustan läheisyydessä lentokentän tuntumassa. Rakennuksessa toimii Keskon noutotukku ja muita tilaa tarvitsevia liikkeitä. Samassa korttelissa ovat myös Prisma ja kauppakeskus Tapuli.

Rakennustyyppi Liikerakennus
Huoneistoala 7 600 m²
Valmistumisvuosi 1948
Omistusosuus 100 %

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilöiden omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittynyt pörsinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka kuuluu saksalaiseen kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavaan IVG-konserniin. Pääliiketoiminta-alue Sijoituskiinteistöt käsittää pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Yhtiön kasvu ja investoinnit suunnataan tälle liiketoiminta-alueelle. Muut liiketoiminta-alueet ovat Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, Pääkaupunkiseudun tontit, Myytävä omaisuus ja Muut sijoitukset. Niistä on tarkoitus luopua kullekin vahvistetun strategian mukaisesti.

Liikevaihto, kannattavuus ja taloudellinen asema

Polar Kiinteistöt -konsernin liikevaihto oli 48,5 milj. euroa (61,9 milj. €), josta vuokratuottojen osuus oli 43,5 milj. euroa (43,3 milj. €). Käyttökate oli 29,8 milj. euroa (41,7 milj. €). Liikevoitto oli 24,1 milj. euroa (36,8 milj. €), tulos rahoituserien jälkeen oli 13,2 milj. euroa (26,1 milj. €) ja tilikauden kokonaistulos 37,5 milj. euroa (28,9 milj. €). Tilikaudella kirjattiin johdon kannustepalkkiojärjestelmästä aiheutuneita kuluja 1,4 milj. euroa.

Polar Kiinteistöt Oyj:llä on verotuksessa käyttämättömiä tappiota noin 260 milj. euroa. Yhtiö päätti katsauskaudella kirjata tappioista syntyvän verohyödyn johdosta laskennallisen verosaatavan sekä katsauskauden tuloksesta laskennallisen verokulun. Nettomääräiseksi verosaatavan määräksi jäi katsauskauden lopussa 25,2 milj. euroa. Kirjaus perustuu erityistä varovaisuutta noudattaen tehtyyn laskelmaan lähivuosien tuloksesta ennen veroja. Polar Kiinteistöt -konsernin tulos nousi 37,5 milj. euroon.

Tulos osaketta kohden oli 0,21 euroa (0,14 €). Oma-pääoma/osake oli 1,07 euroa (0,86 €). Omavaraisuusaste oli 57,3 % (42,1 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,9 % (10,2 %) ja oman pääoman tuotto 21,5 % (18,5 %). Vertailukelpoinen oman pääoman tuotto ilman verosaatavamuutosta oli 8,2 %.

Sijoituskiinteistöomaisuuden nettovuokratuotot vuonna 2003 olivat 31,5 milj. euroa (30,4 milj. €), mikä antoi 9,6 %:n (9,5 %) tuoton kiinteistökannalle. Konsernin investoinnit ja hankinnat katsauskaudella olivat yhteensä 4,1 milj. euroa (21,0 milj. €) ja myynnit 57,0 milj. euroa (34,5 milj. €).

Liiketoiminta-alueet

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat toimisto- ja liiketilakiinteistöjä pääosin pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla on kiinteistöjä 25 ja Turussa kaksi. Pinta-alaltaan toimitiloja on yhteensä 189 500 m², josta toimistotiloja on 151 100 m² ja liiketiloja 38 400 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on yhteensä 255,6 milj. euroa (301,4 milj. €).

Liiketoiminta-alueen vuokraustoiminnan tulos oli 12,0 milj. euroa (12,0 milj. €) ja kokonaistulos 13,0 milj. euroa (12,0 milj. €). Nettovuokratuotot olivat 28,0 milj. euroa (26,7 milj. €). Vuoden viimeisellä neljänneksellä yhtiö myi omistamansa kiinteistöyhtiöiden osakkeet Tampereen Koskikeskuksessa ja Valkeakosken Koskikarassa Citycon Oyj:lle.

Investoinnit ja hankinnat liiketoiminta-alueella olivat kokonaisuudessaan 1,8 milj. euroa (19,7 milj. €).

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja pinta-alaltaan yhteensä 48 400 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on 28,6 milj. euroa (33,3 milj. €). Vuoden 2003 investoinnit olivat 1,8 milj. euroa (0,3 milj. €) ja myynnit 5,9 milj. euroa (5,1 milj. €).

Vuokraustoiminnan tulos oli 1,3 milj. euroa (1,5 milj. €) ja myyntien tulosvaikutus oli -0,1 milj. euroa (-0,6 milj. €). Liiketoiminta-alueen kokonaistulos oli 1,2 milj. euroa (0,9 milj. €). Nettovuokratuotto oli 3,6 milj. euroa (3,7 milj. €).

Pääkaupunkiseudun tontit

Pääkaupunkiseudun tontit ovat toimitilatontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja maa-alueita. Niiden tasearvo vuoden lopussa oli 12,6 milj. euroa (11,6 milj. €). Tontteja myytiin vuonna 2003 yhteensä 0,3 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli -1,1 milj. euroa (4,2 milj. €).

Myytävä omaisuus

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Myytävän omaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 7,4 milj. euroa (10,3 milj. €). Omaisuutta myytiin tilivuoden aikana 4,7 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,2 milj. euroa (5,4 milj. €).

Muut sijoitukset

Yhtiön Muita sijoituksia on yhteensä 5,0 milj. euroa (8,5 milj. €), joista kotimaisten sijoitusten osuus on 0,6 milj. euroa ja ulkomaisten 4,4 milj. euroa. Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,0 milj. euroa (3,6 milj. €).

Rahoitus

Konsernitaseen korollisen vieraan pääoman määrä oli vuoden lopussa 132,9 milj. euroa (200,0 milj. €). Lisäksi yhtiöllä on vastattavana yhdistelemättömissä vaihto-omaisuus- ja osaomisteisissa kiinteistöosaakeyhtiöissä 3,4 milj. euron (3,9 milj. €) lainat.

Konsernin likvidit varat olivat katsauskauden lopussa 1,9 milj. euroa (2,0 milj. €). Nettorahoituskulut olivat 10,9 milj. euroa (10,7 milj. €).

Lainojen suojauksista 30,0 milj. euron koronvaihtosopimus sekä 70,0 milj. euron korkokatto- ja korkolattiasopimus päättyivät vuonna 2003.

Vuoden 2003 aikana tehtiin lainoihin 100 milj. euron ja Lahden Hansan vuokravastuuseen noin 20 milj. euron viiden vuoden pituiset koronvaihtosopimukset korkoon 3,265 %. Konsernin muista lainoista oli katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisia tai viiden vuoden korkoon sidottuja lainoja 10,8 milj. euroa.

Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 6,2 milj. euroa (8,2 milj. €), josta Lahden Hansan vuoteen 2012 ulottuvan vuokrasopimuksen johdosta on kirjattu 2,3 milj. euroa (3,6 milj. €). Vuonna 1998 myydyn rakennustoiminnan vastuista, jotka ulottuvat vuoteen 2008, on jäljellä 2,3 milj. euron suuruinen varaus (2,9 milj. €).

Yhtiötä kohtaan on vireillä 31.12.2001 päättäneeseen saneerausohjelmaan liittyvä kanne, joka on hylätty kärjää-oikeudessa. Kantaja on valittanut asiasta hovioikeuteen. Kanteelle ei ole arvioitu tarvittavan pakollista varausta.

Osakepääoma

Polar Kiinteistöt Oyj:llä on 180 057 224 kappaletta 0,20 euron nimellisarvoista osaketta ja osakepääoma on 36 011 444,80 euroa.

Osakkeet ja osakkaat

Saksalainen kiinteistösiirtoyhtiö IVG Immobilien AG ilmoitti 1.10.2003 tehneensä Polar Kiinteistöt Oyj:n silloisten osakkeenomistajien Cervuctum Oy:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n, UPM-Kymmene Oyj:n, Wärtsilä Oyj Abp:n, Partek Oyj Abp:n ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan kanssa sopimuksen ostaa näiden omistamat Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeet. Kilpailuviraston hyväksyttyä kaupan 15.10.2003 Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeista 71,4 % siirtyi IVG-konsernille 31.10.2003. IVG-konserni toteutti lunastustarjouksen jäljellä olevista yhtiön osakkeista 7.11.- 8.12.2003. Lunastustarjouksen päättyessä IVG-konsernin omistus Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä oli 85,0 %.

Helsingin Pörssissä vaihdettiin vuonna 2003 yhteensä 197,7 miljoonaa Polar Kiinteistöt Oyj:n osaketta, mikä vastaa 109,8 % koko osakekannasta. Katsauskauden alin kaupantekokurssi oli 0,48 euroa ja ylin 0,82 euroa. Päätöskurssi 31.12.2003 oli 0,77 euroa ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 138,6 milj. euroa.

Sisäpiirirekisterin 31.12.2003 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 1 000 osaketta. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Yhtiö omisti 139 931 kpl omia osakkeitaan. Polar Kiinteistöt Oyj:llä oli katsauskauden lopussa yhteensä 2 107 osakkeenomistajaa.

Hallitus ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous 4.3.2003 vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi henkilöä. Erovuoroisista jäsenistä valittiin uudelleen kolmivuotiskaudeksi Jan-Henrik Kulp ja Raimo Lind. Hallituksen jäseninä jatkoivat edelleen Jukka Salminen (v. 2004 päättyvälle toimikaudelle), Kari Heinistö (v. 2005), Ari Heiniö (v. 2005) ja Jorma Laakkonen (v. 2004).

Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Jan-Henrik Kulpin ja varapuheenjohtajaksi Jorma Laakkosen.

Tilintarkastajaksi valittiin ekonomi Risto Laitinen, KHT ja varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy.

Ylimääräinen yhtiökokous 21.11.2003 vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: IVG Immobilien AG:n toimitusjohtaja Eckart John von Freyend (s. 1942), IVG Immobilien AG:n varatoimitusjohtaja Bernd Kottmann (s. 1958), diplomiekonomi Jan-Henrik Kulp (s. 1943), varatuomari Jorma Laakkonen (s. 1943), IVG Immobilien AG:n talousjohtaja Dirk Matthey (s. 1949) ja lakimies Karl Ohl (s. 1938).

Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Eckart John von Freyendin ja varapuheenjohtajaksi Bernd Kottmannin.

Yhtiöjärjestyksen muutokset

Ylimääräinen yhtiökokous 21.11.2003 päätti yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja hallituksen valinnasta seuraavasti:

Muutettiin yhtiöjärjestyksen 8 §:n 2. kappale kuulumaan seuraavasti: Hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Muutettiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n 3. kappale kuulumaan seuraavasti: Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

Poistettiin yhtiöjärjestyksen 13 §:n viimeinen kappale, joka kuului seuraavasti: Osakkeenomistaja ei saa yhtiökokouksessa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous 4.3.2003 valtuutti hallituksen päättämään osakeannista, jolla voidaan merkitä enintään 36 miljoonaa kappaletta uusia 0,20 euron nimellisarvoisia yhtiön osakkeita. Osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa enintään 7,2 miljoonalla eurolla. Valtuutuksia ei ole käytetty.

Johto ja henkilöstö

Konsernin toimitusjohtajana on toiminut Risto Varpula 16.3.2003 alkaen edeltäjänsä Erkka Valkilan siirryttyä Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajaksi. Vuoden aikana keskimääräinen henkilöstön lukumäärä oli 20 (24) ja vuoden vaihteessa konsernin palveluksessa oli 18 henkilöä (21). Palkkoja maksettiin konsernissa 2,6 milj. euroa (1,8 milj. €), josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 0,8 milj. euroa (0,3 milj. €).

Näkymät

Sijoituskiinteistöjen vuokrausasteen ennakoidaan pysyvän vuoden 2003 tasolla. Nettovuokratuottoprosentin arvioidaan pysyvän edelleen hyvänä vuonna 2004. Sijoituskiinteistöjen määrää on tarkoitus lisätä.

Osingonjako

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuoden 2003 tuloksesta on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että vuodelta 2003 ei jaeta osinkoa.

Tuloslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Liikevaihto	48,5	61,9	52,1	55,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-	0,2	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	3,2	29,0	8,4
Kulut				
Materiaalit ja palvelut	-14,8	-20,2	-8,3	-16,3
Henkilöstökulut	-2,9	-2,0	-2,9	-1,9
Poistot ja arvonalentumiset	-5,7	-4,9	-1,9	-1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-2,1	-1,4	-2,1	-1,4
	-25,5	-28,5	-15,1	-20,8
Liikevoitto	24,1	36,8	66,0	43,0
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	0,1	0,1	0,1	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,1	0,2	1,2
Muut rahoitustuotot	0,2	1,0	1,2	1,5
Korkokulut	-10,8	-11,7	-10,7	-13,0
Muut rahoituskulut	-0,5	-0,1	-1,5	-0,7
	-10,9	-10,7	-10,7	-10,8
Tulos ennen satunnaisia eriä	13,2	26,1	55,3	32,2
Satunnaiset erät	-	2,8	0,5	5,8
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	13,2	28,9	55,8	37,9
Tilinpäätössiirrot	-	-	0,1	0,1
Verot	24,3	0,0	-	0,0
Tilikauden voitto	37,5	28,9	55,9	38,0

Tase

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	5,5	6,6	2,5	3,6
Aineelliset hyödykkeet	259,3	302,6	13,5	13,4
Sijoitukset	8,7	16,3	5,4	13,1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	–	–	313,6	305,6
Osuudet omistusyhteisyryksissä	22,5	23,0	3,4	23,0
Muut sijoitukset	0,2	0,2	0,2	0,2
	296,3	348,8	338,7	358,9
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	8,6	12,1	3,1	6,3
Lyhytaikaiset saamiset	5,8	6,3	7,6	3,3
Verosaaminen	25,2	–	–	–
Rahoitusarvopaperit	–	1,1	–	1,1
Rahat ja pankkisaamiset	1,9	2,0	1,6	1,7
	41,6	21,5	12,3	12,5
Vastaavaa yhteensä	337,9	370,3	351,0	371,4
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Osakepääoma	36,0	36,0	36,0	36,0
Ylikurssirahasto	49,8	49,8	49,8	49,8
Käyttämättömät voittovarot	69,7	40,8	60,2	22,2
Tilikauden voitto	37,5	28,9	55,9	38,0
	193,1	155,6	202,0	146,1
Tilinpäätössiirtojen kertymä	–	–	7,0	7,2
Pakolliset varaukset	6,2	8,2	3,9	5,4
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	21,7	175,9	22,1	182,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	116,9	30,6	115,9	29,9
	138,6	206,5	138,1	212,8
Vastattavaa yhteensä	337,9	370,3	351,0	371,4

Rahoituslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Liiketoiminta				
Liiketulos	24,1	36,8	66,0	43,0
Poistot	5,7	4,9	1,9	1,3
Muut oikaisut liikevoittoon	-1,2	-14,7	-12,7	-11,0
Nettokäyttöpääoman muutos	3,9	23,6	2,8	17,7
Saadut korot	0,0	0,1	0,2	1,2
Maksetut korot	-10,8	-11,7	-11,5	-13,0
Saadut osingot	0,1	0,1	0,1	0,1
Muut rahoituserät	-0,3	0,7	-0,3	0,6
Satunnaiset tuotot	-	-	0,5	-
Maksetut verot	-0,0	0,0	-	0,0
Liiketoiminnan nettokassavirta	21,6	39,7	46,9	40,0
Investoinnit				
Ostetut konserniyhtiöt	-	-	-16,3	-9,2
Ostetut osakkuusyhtiöt	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
Muiden osakkeiden ostot	-	-1,7	-	-0,0
Muun käyttöomaisuuden ostot	-6,3	-19,1	-1,0	-0,3
Myydyt konserniyhtiöt	-	-	74,6	-
Myydyt osakkuusyhtiöt	6,4	-	19,9	-
Muiden osakkeiden myynnit	0,3	2,2	0,3	0,0
Muun käyttöomaisuuden myynnit	43,0	5,7	1,1	0,1
Pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-	-	-57,7	-17,9
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	1,9	2,7	5,9	12,6
Investointien kassavirta yhteensä	45,0	-10,3	26,4	-14,7
Kassavirta ennen rahoitusta	66,6	29,4	73,3	25,2
Rahoitus				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16,9	33,3	16,1	33,3
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-83,6	-28,1	-89,5	-27,5
Pääomalainojen lyhennykset	-	-38,8	-	-38,8
Rahoitus yhteensä	-66,7	-33,6	-73,4	-33,1
Likvidien varojen vähennys/lisäys	-0,1	-4,3	-0,1	-7,8
Likvidit varat 1.1.	2,0	6,3	1,7	9,5
Likvidit varat 31.12.	1,9	2,0	1,6	1,7

Tilinpäätöksen liitetiedot

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää Polar Kiinteistöt Oyj:n lisäksi ne pysyvissä vastaavissa olevat tytäryhtiöt, joissa omistettujen osakkeiden perusteella emoyhtiö suoraan tai välillisesti käyttää yli 50 prosentin äänivaltaa. Yli 50 prosenttisesti omistettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta konsernitilinpäätökseen sisältyy konsernin hallintaoikeuden mukainen osuus kiinteistöyhtiön varoista ja veloista. Ulkomaiseen toimintaan liittyvien tytäryhtiöiden yhdistely on toteutettu pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyhtymä yhdistellään ne yritykset, joissa konserniyhtiöiden hallitsema äänimäärä on vähintään 20 prosenttia ja enintään 50 prosenttia.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu tilinpäätökseen sisältyvien yhtiöiden keskinäiset saatavat ja velat, sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet ja sisäinen voitonjako. Keskinäinen osakeomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmän mukaan. Osakkeiden hankintamenon ollessa tytäryhtiön hankintahetken omaa pääomaa suurempi syntyy konserniaktiivaa. Konserniaktiiva kohdennetaan niihin konserniyhtiön omaisuus- ja velkakeriin, joista konserniaktiivan katsotaan johtuvan. Pysyviin vastaaviin kohdennettu konserniaktiiva poistetaan kyseisten omaisuuserien poistosuunnitelman mukaisesti.

Osakkuusyhtymät yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyhtymien tuloksesta esitetään omana eräänä tuloslaskelmassa ennen liiketoiminnan muita tuottoja.

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana hankittiin Koy Kouvolan Valtakatu 28 yhtiön koko osakekanta konsernin omistukseen. Tilikauden aikana konsernista poistuivat myyntien kautta Koy Viinikan Kauppakeskus, Koy Tampereen Hatanpää, Koy Tampereen Suvantokatu ja Koy Valkeakosken Torikatu 2. Polar-yhtymä Oy purkautui tilikauden aikana.

Vertailukelpoisuus edelliseen vuoteen

Konsernin ja emoyhtiön liiketoiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Tuloutusperiaatteet

Liikevaihtoa laskettaessa on myyntituotoista vähennetty myynnin välilliset verot ja muut myynnin oikaisuerät. Vuokrat on tulotettu liikevaihtoon suoriteperusteisesti. Myynnit on tulotettu niiden luovutuksen yhteydessä.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetään muun muassa pysyvien vastaavien myyntikatteet.

Eläkekulut ja henkilöstön eläketurva

Eläkemenot kirjataan kuluksi suoriteperiaatteen mukaisesti. Eläketurva mahdollisine lisäetuineen on vakuutettu vakuutusyhtiöissä.

Tuloverot

Tilikauden ja aikaisempien tilikausien vero kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tuloslaskelman veroihin.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Verotuksessa kertyneistä tappioista on kirjattu laskennallinen verosaatava ja tilikauden tuloksesta laskennallinen verovelka, jotka on taseessa esitetty nettomääräisenä. Kirjaus perustuu erityistä varovaisuutta noudattaen tehtyyn laskelmaan lähivuosien tuloksesta ennen veroja.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Käyttöomaisuus ja sijoitukset

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla. Arvostuksessa on huomioitu markkinoilta saatavissa oleva tieto ja kohteista saatava tuoton taso.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu arvioitujen taloudellisten käyttöiän perusteella seuraavasti:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 – 10 vuotta tasapoisto
Rakennukset	1,5 % jäännösarvopoisto
Koneet ja kalusto	5,0 % – 25 % menojäännöksestä/hankintamenosta

Kirjanpidossa tehtyjen kokonaispoistojen ja suunnitelman mukaisen poistojen erotus on esitetty erillisyyhtiön tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin on kirjattu erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa.

Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat kuluja, joiden avulla rakennus pyritään pitämään entisen tasoisena.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuus

Rahavarat ja lyhytaikaiset myynti- ja lainasaamiset esitetään hankintameno suuruusena tai sitä alemman käyvän arvon mukaisena.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Valuuttamääräiset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän Euroopan Keskuspankin noteeraamiin keskikursseihin. Kaikki valuuttakurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdannaissopimukset

Konsernissa käytetään korkojohdannaisia korkoriskiltä suojautumiseen. Johdannaisia ei käytetä kaupankäyntitarkoituksessa. Käytettyjä johdannaissopimuksia ovat korko-optiot, joilla suojautaan olennaisilta markkinakorkojen muutoksilta. Ostetuista optioista maksetut preemiot ja asetetuista optioista saadut preemiot, sekä näiden arvomuutos jaksotetaan suojattavan erän voimassaolajalle ja kirjataan nettomääräisinä rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Korko-optioiden käypä arvo määritetään ulkopuolisten laskevien markkina-arvojen perusteella.

Tuloslaskelman liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	43,5	42,5	42,3	40,7
Muut myyntituotot	5,0	19,4	9,8	14,7
	48,5	61,9	52,1	55,4
2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,9	1,4	27,3	1,9
Muut	0,1	1,9	1,7	6,6
	1,1	3,2	29,0	8,4
3. Liiketoiminnan kulut				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana	-0,2	7,8	0,5	7,3
Varastojen muutos	-3,5	-15,3	-3,2	-11,9
Ulkopuoliset palvelut ja hoitokulut	-11,1	-12,7	-5,6	-11,7
	-14,8	-20,2	-8,3	-16,3
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Hallitusten ja toimitusjohtajan palkat	-0,8	-0,3	-0,8	-0,3
Muut palkat	-1,8	-1,5	-1,8	-1,4
	-2,6	-1,8	-2,6	-1,7
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Muut henkilösivukulut	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-2,1	-1,4	-2,1	-1,4
Yhteensä	-19,8	-23,6	-13,3	-19,6
Henkilöstö keskimäärin	20	24	20	24
4. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineettomista hyödykkeistä				
Muut pitkävaikutteiset menot	-1,2	-1,2	-1,1	-1,0
Poistot aineellisista hyödykkeistä				
Rakennukset	-3,4	-3,3	-0,1	-0,1
Koneet ja kalusto	-0,6	-0,5	-0,1	-0,2
	-3,9	-3,7	-0,2	-0,3
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset				
Pitkäaikaiset sijoitukset	-0,5	0,0	-0,5	0,0
Yhteensä	-5,7	-4,9	-1,9	-1,3
Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:				
Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % – 33,3 % tasapoisto			
Rakennukset	1,5 % menojäännöksestä/hankintamenosta			
Koneet ja kalusto	5,0 % – 25,0 % menojäännöksestä/hankintamenosta			

Erillisyyhtiöissä kirjattu poistoero on konsernitilinpäätöksessä jaettu omaksi pääomaksi ja laskennalliseksi verovelaksi, joka on vähennetty laskennallisesta verosaatavasta.

Tytäryhtiöiden konsernilikearvo on kohdistettu käyttöomaisuuserille ja sen poisto on tehty noudattaen ao. käyttöomaisuuserien suunnitelman mukaisten poistojen laskentaperiaatetta.

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	0,1	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	0,2	1,1
Muilta	0,0	0,1	0,0	0,1
	0,0	0,1	0,2	1,2
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	0,1	0,2	0,3	1,3
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	0,2	0,8	0,2	0,6
Rahoitustuotot yhteensä	0,4	1,0	0,6	2,0
Muut rahoituskulut				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-	0,2	-0,1	0,2
Muut	-	-	-1,4	-0,9
	-	0,2	-1,5	-0,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-0,2	-1,5
Muulle	-11,3	-11,9	-9,7	-10,6
	-11,3	-11,9	-9,8	-12,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-10,9	-10,7	-10,7	-10,8
Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoja	0,0	0,2	0,0	0,2
6. Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset tuotot				
Saadut konserniavustukset	-	-	0,5	2,9
Pakollisten varausten purku	-	2,8	-	2,8
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä	-	2,8	0,5	5,8
7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
8. Verot				
Tilikauden verot	24,3	-	-	-
Edellisten tilikausien verot	-0,0	0,0	-	0,0
	24,3	0,0	-	0,0

Taseen liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
9. Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	2,6	2,5	0,0	0,0
Lisäykset tilikaudella	0,1	0,2	-	-
Vähennykset tilikaudella	-0,1	-0,0	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	2,6	2,6	0,0	0,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-	-	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,6	2,6	0,0	0,0
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	11,9	12,6	11,0	11,5
Lisäykset tilikaudella	0,8	0,4	0,7	0,4
Vähennykset tilikaudella	-0,7	-1,1	-0,7	-1,0
Hankintameno 31.12.	12,0	11,9	11,0	11,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-9,1	-7,9	-8,5	-7,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,9	4,0	2,5	3,6
Aineettomat hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	14,5	15,0	11,0	11,6
Lisäykset	0,9	0,6	0,7	0,4
Vähennykset tilikaudella	-0,7	-1,2	-0,7	-1,0
Hankintameno 31.12.	14,6	14,5	11,0	11,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-9,1	-7,9	-8,5	-7,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	5,5	6,6	2,5	3,6
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	80,4	78,2	5,6	5,6
Lisäykset tilikaudella	0,5	2,6	-	-
Vähennykset tilikaudella	-15,0	-0,3	-	-
Hankintameno 31.12.	65,9	80,4	5,6	5,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-5,9	-11,4	-0,9	-0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	60,1	69,0	4,7	4,7
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	288,0	280,5	13,4	13,4
Lisäykset tilikaudella	2,0	14,7	-	-
Vähennykset tilikaudella	-51,0	-7,2	-	-
Hankintameno 31.12.	239,0	288,0	13,4	13,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-49,6	-65,0	-5,4	-5,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	189,4	223,1	8,0	8,1
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	24,3	20,9	8,3	8,4
Lisäykset tilikaudella	0,7	3,7	0,3	0,1
Vähennykset tilikaudella	-5,2	-0,4	-0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.	19,8	24,3	8,6	8,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-10,0	-13,8	-7,9	-7,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,8	10,5	0,7	0,5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	392,7	379,7	27,3	27,3
Lisäykset tilikaudella	3,2	21,0	0,3	0,1
Vähennykset tilikaudella	-71,2	-7,9	-0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.	324,8	392,7	27,6	27,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-65,5	-90,1	-14,1	-13,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	259,3	302,6	13,5	13,4

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Sijoitukset				
Konserniyritykset				
Osakkeet 1.1.	-	-	275,0	286,5
Lisäykset tilikaudella	-	-	16,3	9,2
Vähennykset tilikaudella	-	-	-56,7	-20,8
Osakkeet 31.12.	-	-	234,6	275,0
Lainasaamiset 1.1.	-	-	126,6	143,9
Lisäykset tilikaudella	-	-	79,6	15,7
Vähennykset tilikaudella	-	-	-31,2	-33,1
Lainasaamiset 31.12.	-	-	175,0	126,6
Arvonlennukset 1.1.	-	-	-96,0	-87,8
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-8,2
	-	-	-96,0	-96,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	313,6	305,6
Omistusyhteisyrietykset				
Osakkeet 1.1.	22,3	23,1	26,4	26,3
Lisäykset tilikaudella	0,3	0,1	0,3	0,1
Vähennykset tilikaudella	-0,0	-0,9	-19,8	-0,0
Osakkeet 31.12.	22,5	22,3	6,8	26,4
Lainasaamiset 1.1.	-	1,7	-	1,7
Vähennykset tilikaudella	-	-1,7	-	-1,7
Lainasaamiset 31.12.	-	-	-	-
Arvonlennukset	-	0,7	-3,4	-3,4
	-	0,7	-3,4	-3,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,5	23,0	3,4	23,0
Muut sijoitukset				
Osakkeet 1.1.	8,4	6,7	6,5	6,5
Lisäykset tilikaudella	-	1,8	-	0,0
Vähennykset tilikaudella	-5,3	-0,1	-5,3	-0,1
Osakkeet 31.12.	3,1	8,4	1,2	6,5
Lainasaamiset 1.1.	15,1	51,3	13,7	50,0
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-1,9	-36,3	-1,9	-36,3
Lainasaamiset 31.12.	13,2	15,1	11,8	13,7
Arvonlennukset	-6,9	-42,2	-6,9	-42,2
Vähennykset tilikaudella	-0,5	35,3	-0,5	35,3
	-7,4	-6,9	-7,4	-6,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,9	16,6	5,7	13,3

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
10. Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset työt	0,8	0,8	0,2	0,8
Maa-alueet ja kiinteistöt	2,1	2,4	1,3	1,6
Osakkeet	5,7	8,9	1,6	3,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	8,6	12,1	3,1	6,3
Saamiset				
Myyntisaamiset	0,6	1,4	0,5	1,3
Lyhytaikaiset lainasaamiset	3,3	4,0	6,2	1,0
Verosaatava	25,2	-	-	-
Siirtosaamiset	0,5	0,5	0,6	0,5
Muut saamiset	1,5	0,5	0,3	0,5
Saamiset yhteensä	31,0	6,3	7,6	3,3
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	-	-	0,0	0,1
Lainasaamiset	-	-	5,0	0,0
Siirtosaamiset	-	-	0,2	0,4
Muut saamiset	-	-	-	0,2
	-	-	5,3	0,6
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä				
Myyntisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalainat yhtiön johdolle				
Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.2003 rahalainaa emoyhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.				

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
11. Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	36,0	36,0	36,0	36,0
Osakepääoma 31.12.	36,0	36,0	36,0	36,0
Ylikurssirahasto 1.1.	49,8	49,8	49,8	49,8
Ylikurssirahasto 31.12.	49,8	49,8	49,8	49,8
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	-	0,0	-	0,0
Lisäys/vähennys	-	-0,0	-	-0,0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	-	-	-	-
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	69,7	40,7	60,2	22,2
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-	-	-	-0,0
Muut muutokset	-0,0	0,1	-	-
Tilikauden tulos	37,5	28,9	55,9	38,0
Kertyneet voitot 31.12.	107,2	69,7	116,2	60,2
Pääomalainat 1.1.	-	38,8	-	57,0
Vähennykset	-	-38,8	-	-57,0
Pääomalainat 31.12.	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä 31.12.	193,1	155,6	202,0	146,1
Laskelma jakokelpoisista varoista				
Kertynyt tulos	69,7	40,8	60,2	22,2
Tilikauden tulos	37,5	28,9	55,9	38,0
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-5,9	-8,1	-	-
Yhteensä	101,4	61,6	116,2	60,2
Omat osakkeet				
Määrä	139 931	139 931	85 844	85 844
Nimellisarvo	0,20	0,20	0,20	0,20
Osuus osakepääomasta	0,001 %	0,001 %	0,000 %	0,000 %
Osuus äänistä	0,001 %	0,001 %	0,000 %	0,000 %

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
12. Pakolliset varaukset				
Rakennustoiminnan vastuut	2,3	2,9	0,0	0,0
Kunnallistekniikan varaukset	0,1	0,1	0,1	0,1
Vuokravastuut	2,3	3,6	2,3	3,6
Saastuneiden maiden puhdistamisvaraus	0,6	0,6	0,6	0,6
Asuntorakennuttamisen vastuut	0,9	1,0	0,9	1,0
Yhteensä	6,2	8,2	3,9	5,4
13. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta				
14. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Joukkovelkakirjalainat	-	8,4	-	8,4
Lainat rahoituslaitoksilta	21,7	167,4	17,5	163,3
Eläkelainat	-	0,0	-	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	-0,0	0,1	4,7	11,1
Yhteensä	21,7	175,9	22,1	182,8
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen				
Rahalaitoslainat	13,5	23,5	13,0	23,4
Velat konserniyhtiöille				
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	4,6	11,1
15. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Joukkovelkakirjalainat	8,4	8,4	8,4	8,4
Lainat rahoituslaitoksilta	102,7	15,7	102,5	15,1
Eläkelainat	-	0,0	-	0,0
Saadut ennakot	1,2	1,4	1,0	1,4
Ostovelat	0,9	1,2	0,3	1,2
Siirtovelat	1,3	2,4	1,3	2,4
Muut lyhytaikaiset velat	2,4	1,4	2,3	1,4
Yhteensä	116,9	30,6	115,9	29,9
Joukkovelkakirjalaina				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	8,4	16,9	8,4	16,9
Korko		Korko 1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisättyinä 2 prosenttiyksikön marginaalilla		
Lyhennykset		Laina maksetaan loppuun vuonna 2004		
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat	-	-	-	0,1
Siirtovelat	-	-	0,2	0,2
	-	-	0,2	0,3
Siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät				
Jaksotetut rahoituskulut	0,6	1,4	0,8	1,6
Henkilöstökulut	0,2	0,5	0,2	0,2
Muut	0,4	0,5	0,2	0,7
	1,3	2,4	1,3	2,4

Muut liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
16. Vastuusitoumukset				
Annetut pantit				
Omista sitoumuksista	185,7	152,1	191,7	276,7
josta osakkeita	118,7	80,1	137,9	208,3
saamisia	66,7	71,6	53,5	68,1
talletuksia	0,4	0,4	0,3	0,3
Annetut kiinnitykset				
Omista sitoumuksista	120,4	168,2	22,1	22,1
Annetut takaukset				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	-	3,9	3,9	3,9
Muiden yhtiöiden puolesta	0,2	0,3	0,2	0,3
Velat, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	135,5	183,3	178,6	178,6
Muut vastuusitoumukset				
Korkojohdannaiset				
Ostetut korko-optiot				
Nimellisarvo	-	70,0	-	70,0
Markkina-arvo	-	0,0	-	0,0
Myydyt korko-optiot				
Nimellisarvo	-	70,0	-	70,0
Markkina-arvo	-	-1,0	-	-1,0
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	121,0	30,0	121,0	30,0
Markkina-arvo	0,6	-0,5	0,6	-0,5
17. IAS/IFRS				
Polar Kiinteistöt Oyj on käynnistänyt valmistautumistoimenpiteet IAS/IFRS-laskentasääntöjen käyttöönottamisesta vuoden 2005 alusta				

Käyttöomaisuusosakkeet

Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %	Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %
Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt					
Kotimaiset					
Ferenda Oy	100	100	KOy Solartalo 2001	100	100
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100	KOy Solartalo 2002	100	100
Polar International Oy	100	100	KOy Solartalo 2003	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100	KOy Solartalo 2004	100	100
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100	KOy Solartalo 2005	100	100
KOy Helsingin Vuorikatu 20	100	100	KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	100
KOy Hollolan Ostospaikka	100	0	KOy Tapiontuuli	100	100
KOy Jämsän Forum	54	0	KOy Teerikukkonkuja	100	100
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	100	KOy Turun Kalevantie 25	100	100
KOy Kalustaja	100	100	KOy Vallilan Solar 1	100	100
KOy Kilometri	100	100	KOy Vallilan Solar 2	100	100
KOy Kilon Helmi	100	100	KOy Vallilan Solar 3	100	100
KOy Kilon Timantti	100	100	KOy Vallilan Solar 4	100	100
KOy Kivikkaro	100	100	KOy Vanha Talvitie 11	100	100
KOy Kornetintie 6	100	100	KOy Vantaanportin Liiketilat	60	0
KOy Kouvolan Valtakatu 28	100	100	KOy Vilhonkatu 5	100	100
KOy Kuopion Satama 4	100	100	KOy Ässäatalo 2001	100	100
KOy Kutomotie 6	100	100			
KOy Lappeenrannan Lentäjätie 17-19	100	0			
KOy Larvalankatu 13	100	100	Ulkomaiset		
KOy Lastupolku	100	100	International Park Partner Inc.	100	100
KOy Malmin Kauppatie 8	100	100	Polar Holding Inc.	100	100
KOy Niittylänpolku 16	100	100	Polar Property Development Inc.	100	100
KOy Nova	100	100	S + T Bautrading GmbH	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100			
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	100	Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
KOy Pasilanraitio 5	92	92	Finn-Stroi Oy	32	32
KOy Pitkänsillankatu 1-3	100	100	International Park Associated LLC	50	
KOy Plaza Forte	100	100	KOy F-Medi	22	22
KOy Satomalmi	88	88	KOy Rytilahden Maja	25	25
KOy Scifin Alfa	100	100	KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	21
KOy Seinäjoen Kino	90	90	PolarBEK Company	49	
KOy Sinimäentie 10	77	77	Polar Construction Ukraine JSC	37	37
KOy Sisustaja	100	0			

Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma	2003	2002	2001	2000	1999
Liikevaihto, M€	48,5	61,9	68,9	96,9	104,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, M€	1,1	3,2	5,9	8,3	2,6
Liiketulos, M€	24,1	36,8	30,5	-40,2	16,7
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€	13,2	26,1	15,0	-55,9	2,7
Satunnaiset tuotot ja kulut, M€	0,0	2,8	10,0	-	-
Tulos ennen veroja, M€	13,2	28,9	25,0	-55,9	2,7
Tase					
Pysyvät vastaavat	296,3	348,8	341,1	384,1	433,5
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	41,1	20,7	47,2	74,0	128,2
Vastaavaa, M€ *)	337,4	369,5	388,3	458,1	561,6
Oma pääoma	193,1	155,5	126,6	102,3	202,1
Pääomalainat	-	-	38,8	43,9	43,9
Pakolliset varaukset	6,2	8,2	17,4	21,5	20,1
Pitkäaikainen vieras pääoma					
- koroton	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
- korollinen	21,7	175,9	182,5	266,6	302,2
Lyhytaikainen vieras pääoma					
- koroton	5,2	5,6	10,4	11,4	13,1
- korollinen	111,2	24,2	12,6	12,4	41,9
Vastattavaa, M€ *)	337,4	369,5	388,3	458,1	561,6
*) ei sisällä ennakoita					
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Oman pääoman tuotto-%, ROE	21,5	18,5	13,2	-42,9	1,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	6,9	10,2	7,9	-7,7	3,6
Omavaraisuusaste-%	57,3	42,1	32,6	22,3	28,2
Toimintaa kuvaavat luvut					
Henkilöstö keskimäärin	20	24	34	41	48
Osingonjako, M€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake (EPS), €	0,21	0,14	0,08 *)	-0,31 *)	0,02*)
Oma pääoma/osake, €	1,07	0,86	0,70 *)	0,57 *)	0,88*)
Osinko/osake, €	-	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voittosuhte	3,69	3,66	4,29	-0,64	3,51
Kurssikehitys ja vaihto					
Osakkeen osakeantioikaistu kurssikehitys, €					
keskikurssi	0,74	0,43	0,27	0,30	0,35
alin kaupantekokurssi	0,48	0,36	0,19	0,19	0,29
ylin kaupantekokurssi	0,82	0,58	0,39	0,40	0,52
tilikauden viimeisen päivän kurssi	0,77	0,53	0,36	0,20	0,32
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	138,6	95,4	64,8	36,0	57,5
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	197 700	31 000	26 700	16 200	19 455
% osakeista keskimäärin	109,99/109,99 **	17,22/17,24 **	14,83/14,85 **	9,00/9,01 **	10,81/10,82 **
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	180057/180057 **	180057/179850 **	180 045/179 833 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	180057/180056 **	180057/179854 **	180 057/179 811 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **

*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

***) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - ennakkolaskutus - perustajaurakoinnin urakkaennakot}} \times 100$
Tulos/osake (EPS)	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä +/- vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta - tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden aikana}}$
Oma pääoma/osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Konsernin ulkopuolisten hallussa oleva osakeantioikaistu osakelukumäärä}}$
Osinko/osake	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/tulos %	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Tulos (kuten tulos/osake-tunnusluvussa)}} \times 100$
Efektiivinen osinkotuotto %	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
Hinta/voitto (P/E)	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
Osakeantioikaistu keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi

Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

Vaihtovelkakirjalainojen, optiolainan sekä johdon optio-ohjelman laimennusvaikutusta ei ole huomioitu, koska vaikutus ei ole merkittävä.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jolloin kaikilla osakkeilla on yhtäläinen äänioikeus ja oikeus osinkoon. Osakkeen kaupankäyntitunnus on POLKS ja kansainvälisessä pörssikaupassa käytetty ISIN-tunnus on FI0009002760. Pörssierä on 1000 osaketta ja osakkeen nimellisarvo on 0,20 euroa.

Osakepääoma

Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa oli 180 057 224 kappaletta ja osakepääoma oli 36 011 444,80 euroa. Yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa.

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2003		
Nimi	Osakkeita 1 000 kpl	%
1. IVG Immobilière SAS	96 494	53,59
2. IVG Promotion SÁRL	36 011	20,00
3. IVG Beteiligungs GmbH	20 545	11,41
4. Sijoitusrahasto Pohjola Finland Value	5 264	2,92
5. EQ Pikkujätiläiset/EQ Rahastoyhtiö Oy	2 000	1,11
6. Erikoissijoitusrahasto Avenir	1 239	0,69
7. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	900	0,50
8. Neomarkka Oyj	600	0,33
9. Oy Jurinvest Ab	407	0,23
10. FIM Malti Erikoissijoitusrahasto	402	0,22
Kymmenen suurinta yhteensä	163 862	91,01
Muut	16 194	8,99
Yhteensä	180 057	100,00

Osakkeenomistus

Polar Kiinteistöt Oyj:llä oli vuoden 2003 lopussa 2 107 osakkeenomistajaa ja hallintarekisteröityjen sekä suorien ulkomaalaisomistusten osuus oli yhteensä 86,4 %. Kymmenen suurinta omistajaryhmää omistivat noin 91 % yhtiön osakkeista ja 20 suurinta noin 93 %.

Sisäpiirirekisterin 31.12.2003 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 1 000 osaketta. Yhtiö omisti vuoden vaihteessa 139 931 kpl omia osakkeitaan.

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Vuoden 2003 aikana yrityksen osakkeita vaihdettiin 145,8 milj. eurolla yhteensä 197,7 miljoonaa kappaletta, joka vastaa 109,8 %:a kokonaisosakemäärästä. Keskimääräinen päivävaihto oli 790 842 kappaletta ja 583 177 euroa. Vuoden korkein noteeraus oli 0,82 euroa ja alin 0,48 euroa. Osakkeiden markkina-arvo oli vuoden lopussa 138,6 milj. euroa ja päätöskurssi oli 0,77 euroa.

Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 31.12.2003		%
Yritykset*)		2,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset		5,7
Kotitaloudet		4,5
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat		86,4
Muut		1,0

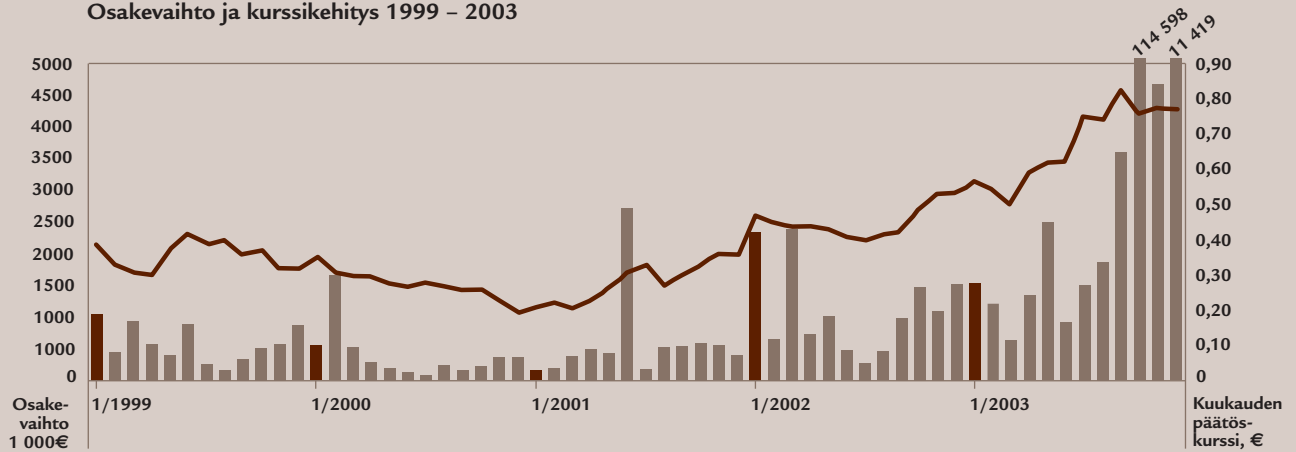
*) Hallintarekisteröityjen omistusosuudella vähennettynä

Osakepääoman korotukset ja alentamiset						
Korotukset Merkintäaika	Merkintäsuhde/ vaihtosuhte	Merkintä- hintaa, €	Osakkeita kpl	Osake- pääoma, €	Oikeus osinkoon	Uusi osake- pääoma, €
Osakkeen nimellisarvon alentaminen 0,20 euroon 27.4.2001				-115 380 910		36 003 675
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		25 000	5 000	2 002	36 008 675
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		13 850	2 770	2 002	36 011 445

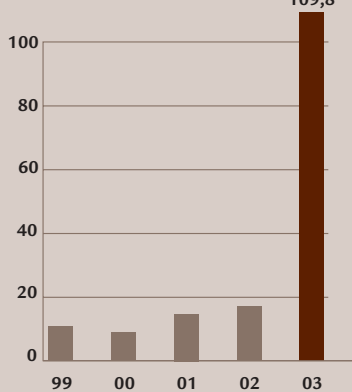
Omistus osakemäärien mukaan 31.12.2003

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osakkeita	%
1 - 100	641	30,42	21 922	0,01
101 - 1 000	677	32,13	317 231	0,18
1 001 - 10 000	552	26,20	2 446 839	1,36
10 001 - 100 000	199	9,44	6 013 266	3,34
100 001 - 1 000 000	31	1,47	7 569 400	4,20
yli 1 000 000	7	0,33	163 593 905	90,86
Yhteensä	2 107	100,00	179 962 563	99,95
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00
Yhteistilillä			94 661	0,05
Liikkeeseenlaskettu määrä			180 057 224	100,00

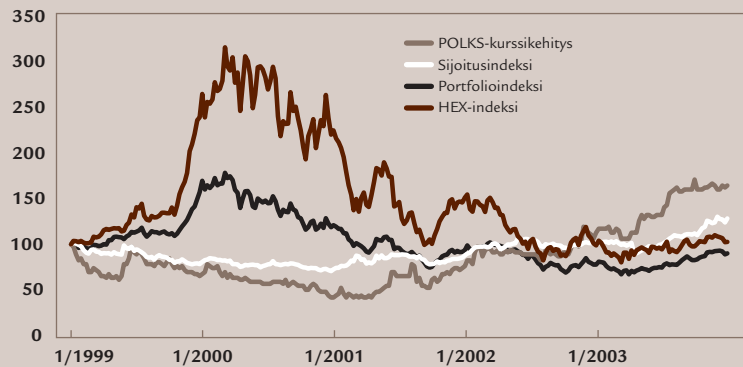
Osakevaihto ja kurssikehitys 1999 - 2003



Osakevaihto,% koko osakemäärästä



Indeksoitu POLKS-kurssikehitys, HEX-, portfolio- ja sijoitusindeksi



Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Polar Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuoden 2003 tuloksesta on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että vuodelta 2003 ei jaeta osinkoa.

Helsingissä 30. tammikuuta 2004

Eckart John von Freyend
puheenjohtaja

Bernd Kottmann
varapuheenjohtaja

Jan-Henrik Kulp

Jorma Laakkonen

Dirk Matthey

Karl Ohl

Risto Varpula
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Polar Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilivuodelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 11. helmikuuta 2004

Risto Laitinen, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

Hallinto

Polar Kiinteistöt noudattaa yhtiön hallinnoinnissa osakeyhtiölakia sekä Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) julkisten yhtiöiden hallinnoinnista vuonna 1997 antamaa suositusta. Lisäksi yhtiön hallitus teki joulukuussa 2003 päätöksen alkaa noudattaa HEXin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton 2.12.2003 julkistamaa suositusta pörs-siyhtiöiden hallinnointi- ja ohjaujärjestelmästä sen voimaantultua 1.7.2004.

Yhtiökokous

Yhtiökokous vahvistaa tuloslaskelman ja taseen ja päättää mm. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnasta, osinkojen maksamisesta ja yhtiöjärjestyksen muutoksista. Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen 3 - 8 jäsentä, jotka valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenet valitaan tehtäväänsä toistaiseksi. Polar Kiinteistöt Oyj:n hallitukseen ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä. Vuoden 2003 aikana hallitus kokoontui 21 kertaa.

Hallitus valvoo Polar Kiinteistöt Oyj:n toimintaa ja hallintoa sekä päättää strategiaa, investointeja, organisaatiota ja rahoitusta koskevista merkittävistä asioista. Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä ja huolehtii siitä, että yhtiön asioita hoidetaan lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen ohjeiden ja päätösten mukaisesti.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa ja päättää näiden palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja johtaa yhtiön liiketoimintaa ja juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Yhtiön kirjanpidon lainmukaisuus ja varainhoito ovat toimitusjohtajan vastuulla. Konsernin toimitusjohtajana on toiminut Risto Varpula 16.3.2003 alkaen.

Johtoryhmä

Johtoryhmän päätehtäviä ovat yhtiön hallituksen päätösten toteuttaminen, toiminnan kehittäminen sekä päätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten. Polar Kiinteistöt Oyj:n johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja luontoisedut vuonna 2003 olivat 0,8 milj. euroa.

Sisäpiiriasiat

Polar Kiinteistöt Oyj otti käyttöön Helsingin Pörssin 1.3.2000 voimaantulleen sisäpiiriohjeistuksen. Yhtiön lakimääräiseen sisäpiiriin kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Yhtiön määrättyyn sisäpiiriin kuuluu koko henkilökunta. Henkilökuntaa on informoitu sisäpiiriasioissa.

Sisäpiirirekisterin 31.12.2003 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, heidän määräysvallassaan olevat sekä Polar Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat yhteensä 11 000 Polar Kiinteistöt Oyj:n osaketta.

Hallituksen jäsenet



puheenjohtaja
Dr. Eckart John von Freyend
s. 1942
Dipl.-Volkswirt
IVG Immobilien AG:n toimitusjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2003
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi



varapuheenjohtaja
Dr. Bernd Kottmann
s. 1958
Dipl.-Kfm.
IVG Immobilien AG:n
varatoimitusjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2003
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi



Jan-Henrik Kulp
s. 1943
diplomiekonomi
Hallituksessa vuodesta 1996
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi



Jorma Laakkonen
s. 1943
varatuomari
Hallituksessa vuodesta 2001
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi
Omistaa 1000 Polar Kiinteistöt
Oyj:n osaketta



Dr. Dirk Matthey
s. 1949
Dipl.-Kfm.
IVG Immobilien AG:n talousjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2003
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi



Dr. Karl Ohl
s. 1938
Dr. jur.
lakimies
Hallituksessa vuodesta 2003
ja jäsenyys jatkuu toistaiseksi

Johtoryhmän jäsenet



Risto Varpula
s. 1945
ekonomi
Toimitusjohtaja
Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1988



Pekka Komulainen
s. 1958
diplomi-insinööri
Johtaja,
Investoinnit, ostot ja myynnit
Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1994



Matti Lavikainen
s. 1955
diplomi-insinööri
Johtaja,
Vuokraus, hoito ja ylläpito
Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1989

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 3. maaliskuuta 2004 klo 14.00 alkaen Hotelli Palacen juhla- ja kokouskerroksen konferenssisalissa osoitteessa Eteläranta 10, 00130 Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 20.2.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään Polar Kiinteistöt Oyj:n osakasluetteloon.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan tulee ilmoittautua viimeistään 2.3.2004 klo 12.00:een mennessä

- yrityksen Internet-sivuilla osoitteessa www.polarkiinteistot.fi tai
- kirjeitse osoitteeseen Polar Kiinteistöt Oyj, Tarja Koistinen, PL 102, 00241 Helsinki tai
- puhelimitse numeroon (09) 8259 2327 tai (09) 8259 2648.

Valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää kokouksessa osakkeenomistajan äänioikeutta, pyydetään toimittamaan Tarja Koistiselle yllämainittuun postiosoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Osingonmaksu

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuoden 2003 tuloksesta on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2003 jaeta osinkoa.

Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät ovat:

tammi – maaliskuulta	23.4.2004
tammi – kesäkuulta	21.7.2004
tammi – syyskuulta	21.10.2004

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne on saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.polarkiinteistot.fi. Sijoittajainformaatio-osion tilauslomakkeella voi tilata yhtiön tiedotteet toimitettavaksi julkaisuhetkellä henkilökohtaiseen sähköpostiosoitteeseen. Lisätietoja saa osoitteesta anna-maija.hevosmaa@polarkiinteistot.fi.

Yhteystiedot

Polar Kiinteistöt Oyj

PL 102

00241 Helsinki

P. (09) 82 591

F. (09) 8259 2300

Käyntiosoite:

Pasilanraitio 5

00240 Helsinki

<http://www.polarkiinteistot.fi>

sähköposti: etunimi.sukunimi@polarkiinteistot.fi

