

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ



VUOSIKERTOMUS 2003

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

**TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA
01.01.2003-31.12.2003**

TASEKIRJA

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

**TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA
01.01.2003-31.12.2003**

Toimitusjohtajan katsaus

Toimintakertomus

Konserni

Tuloslaskelma
Tase
Rahoituslaskelma

Emoyhtiö

Tuloslaskelma
Tase
Rahoituslaskelma

Tilinpäätöksen liitetiedot

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Päiväys ja allekirjoitukset

Luettelo käytetyistä tilikirjoista

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2003 oli toimitilasektorilla ennakoituakin hiljaisempi. Kysyntä oli vähäistä ja perustui usein tarpeeseen pienentää olemassa olevaa toimitilaa henkilöstön vähetessä. Tyhjiä tai vajaakäytössä olevien tilojen määrä oli kasvussa.

Mainitusta kehityksestä huolimatta käynnistyi myös Turussa joitakin yksittäisiä uusia toimitilahankkeita ja eräät jo pitkään suunnitteilla olleet suuret hankkeet ovat lähiaikoina käynnistymässä. Näissä hankkeissa tulee markkinoille yli 50.000 m² uutta toimitilaa. Suurimmat yksittäisistä hankkeista ovat Vahinkovakuutusyhtiö Ifin n. 15.000 m² käsittävä toimitalo ja yliopisto- ja korkeakoulurakennus IT-Campus, jossa on n. 30.000 m². Merkittävä osa uudisrakennushankkeiden toimitiloista on olemassa olevan toimitilan korvaamista uudisrakennushankkeella entisten tilojen jäädessä markkinoille, näin siitäkkin huolimatta, että Turun kaupunki ostaakin osan Ifiltä vapautuvista toimitiloista omaan käyttöönsä.

Kysyntä- ja tarjontatilanne eivät ole taikka tule olemaan tasapainossa. Vajaakäyttö tulee edelleen lisääntymään ja kilpailutilanne kiristymään. Uudisrakentamisen painopistealueella Science Parkissa osa kohtuullisen uusistakin rakennuksista tullee peruskorjattavaksi ennen uudelleen vuokrausta. Samoin on tilanne monissa muissakin vanhoissa kohteissa, jotka eivät teknisesti tai toiminnallisesti enää vastaa tämän päivän vaatimustasoa. Tulossa lienee pitkäaikoinen sopeuttamisen kausi, jossa sekä rakennetaan että peruskorjataan Turussa poikkeuksellisen paljon toimitilaa.

Kilpailutilanne heijastuu myös Turun Arvokiinteistöt Oyj:n toimitilojen kysyntään, joka on ollut huomattavan vähäistä huolimatta siitä, että vuokralle tarjottavista tiloista valtaosa on ollut kysynnän painopistealueella ns. Biolaakson alueella.

Oletettavaa on, että kysyntätilanne tulee olemaan vähäistä myös kuluvalle tilikaudella. Tulosodotuksissa tilanne on huomioitu eikä vuokratuotoista koostuvan liikevaihdon odoteta kasvavan, vaan hienoisesti pienenevän, mikäli vapautuvat toimitilat jäävät vuokraamatta.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Konsernin vuokratuotoista koostuva liikevaihto oli 2,2 milj. euroa (2,1 milj. euroa vuonna 2002), josta emoyhtiön osuus oli 2,1 milj. euroa (2,1). Liikevaihto koostui kokonaan vuokratuotoista.

Liikevaihto on lähes vuoden 2002 tasolla ja ennakoitun suuruinen, koska muutokset vuokralaiskannassa olivat odotusten mukaisesti vähäisiä ja muutokset lisäksi kohdistuivat pääasiassa varastotiloihin.

Yhtiön toimitiloista on vuokraamatta n. 2.000 m² , joka vastaa n. 5,4% toimitilakannasta eli on lähes vastaavalla tasolla, kuin vuosi sitten.

Vuokraamatta olevasta toimitilasta n. 1.000 m² on Turun keskustassa olevaa maanalaista liiketilaa, jonka vuokraaminen on pitkälti sidoksissa ns. Wiklundin korttelin saneeraustöihin, joihin päästäneen kuluvan vuoden aikana. Loppuosa vuokraamatta olevasta toimitilasta, n. 1.000 m², on Turku Science Parkin alueella olevaa hyvätasoista, sekä avo- että huonejaollista toimistotilaa.

Vuokralaiskannassa on kuluvan vuoden aikana tulossa ainakin yksi merkittävä muutos, kun Turun keskustassa olevan 1.350 m²:n suuruisen toimistotilan vuokrasopimus päättyy syyskuun lopussa.

Liikevaihdon arvioidaan edellä olevan perusteella olevan kuluvalle tilikaudella enintään 2003 tasolla, todennäköisesti kuitenkin huonosta kysyntätilanteesta johtuen hieman alhaisempi.

Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen ovat olleet 0,1 milj. euroa (0,2), eli 6,04 % liikevaihdosta. Ne kohdistuivat kiinteistöjen perusparannuksiin. Kuluvalle tilikaudella niiden arvioidaan olevan entisellä tasolla.

Konsernin liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (0,7). Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli -0,1 milj. euroa (-0,6). Tulos per osake oli -0,06 € (-0,25) ja sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 3,65 % (2,84).

Yhtiön tuloksen paraneminen perustuu yhtiön velkojien kanssa vuonna 2002 tehtyyn sopimukseen saatavien järjestelystä. Sopimuksen vaikutus päättyneellä tilikaudella oli rahoituskuluissa 0,5 MEUR. Järjestelyllä on tervehdyttävä vaikutus myös yhtiön kassavirralle ja rahoitustilanteeseen sekä tuloksen ennakoitavuuteen jatkossa, koska yhtiön korollisen luottokannan korko on kiinteäkorkoista kuluvan vuoden ja sitä seuraavat kolme vuotta.

Konsernin oma pääoma oli 3,4 milj. euroa (3,5) eli 1,36 €/osake (1,42 €/osake).

Konsernin rahalaitoslainat olivat 27,1 milj. euroa (27,6), joka on pitkäaikaista lukuun ottamatta vuosittain erääntyvää 0,6 milj. euron erää. Rahalaitoslainoista 40 % on korotonta yhtiön velkojien kanssa lokakuussa 2002 tehdyn saatavien järjestelyä koskevan sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen voimassaoloaika on 20 vuotta. Sopimuksen voimassaoloaikana yhtiö tarvitsee päävelkojien suostumuksen muun muassa päätökselle, jossa yhtiö muuttaa olennaisesti liiketoimintaansa tai yhtiörakennetta taikka jakaa osinkoa. Mikäli yhtiö laiminlyö sopimuksen noudattamisen, on velkojilla oikeus eräännyttää saatavansa heti maksettaviksi. Tällöin myös korottomaksi sovitut luotot muuttuvat takautuvasti

korolliseksi. Rahoitussopimukseen liittyvän ehdollisen korkovastuun määrä on 0,5 milj. euroa (0,1).

Yhtiön A-osakkeen tilikauden keskimurssi oli 0,51 euroa (0,45) ja vaihto 192.324 (60.300) kpl eli 7,83 % A-osakkeista (2,73).

Yhtiön palveluksessa on ollut kaksi vakituista työntekijää.

Yhtiössä ei ole päätetty tilikauden aikana aneista, vaihtovelkakirja- tai optio-oikeuksien liikkeellelaskusta eikä hallituksen valtuuttamisesta niihin. Myöskään omien osakkeiden hankkimisesta tai hallituksen valtuuttamisesta siihen ei ole päätetty.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tiedot osakeomistuksista perustuvat osakasluetteloon 31.12.2003

Suurimmat osakkeenomistajat äänimäärän perusteella

Nimi	A - osakkeita	A - ääniä	K - osakkeita	K - ääniä	Osakkeita yhteensä	Ääniä yhteensä	Prosenttia osakkeista	Prosenttia äänistä
Nordea Pankki Suomi Oyj	1 041 926	1 041 926	106 500	532 500	1 148 426	1 574 426	46,73 %	45,75 %
Turun Seudun Osuuspankki	363 100	363 100	0	0	363 100	363 100	14,77 %	10,55 %
Salon Seudun Sanomat Oy	162 840	162 840	0	0	162 840	162 840	6,63 %	4,73 %
Rausanne Oy	58 200	58 200	46 000	230 000	104 200	288 200	4,24 %	8,37 %
Nordea Pankki Suomi Oyj/hall.rek.	82 000	82 000	0	0	82 000	82 000	3,34 %	2,38 %
TS-Yhtymä Oy	0	0	46 000	230 000	46 000	230 000	1,87 %	6,68 %
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	36 000	36 000	0	0	36 000	36 000	1,46 %	1,05 %
Keskinäinen Henkivak.yhtiö Suomi	0	0	30 000	150 000	30 000	150 000	1,22 %	4,36 %
TOP-Säästö	27 050	27 050	0	0	27 050	27 050	1,10 %	0,79 %
Arola Antti Kalervo	22 000	22 000	0	0	22 000	22 000	0,90 %	0,64 %
							82,26 %	85,30 %

Omistusjakauma

Sektori	Hallintarek.	Osakkeen- omistajia	Osakkeita kpl	Ääniä kpl	Pros. omistajista	Pros. osakkeista	Pros äänistä
Yksityiset yritykset		29	275 009	275 009	9,73 %	11,19 %	7,99 %
Muut elinkeinonharjoittajat		18	16 165	16 165	6,04 %	0,66 %	0,47 %
Kotitaloudet		243	319 462	319 462	81,54 %	13,00 %	9,28 %
Talletuspankit	1	2	1 487 026	1 487 026	0,67 %	60,51 %	43,21 %
Vakuutuslaitokset		1	36 000	36 000	0,34 %	1,46 %	1,05 %
Muut rahoituslaitokset		1	4 603	4 603	0,34 %	0,19 %	0,13 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt		1	27 050	27 050	0,34 %	1,10 %	0,79 %
Ulkomaat		3	24 050	24 050	1,01 %	0,98 %	0,70 %
Odotusluettelolla			236 500	1 182 500	0,00 %	9,62 %	34,36 %
Yhteistilillä			31 735	69 735	0,00 %	1,29 %	2,03 %
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä	1		2 457 600	3 441 600	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Osakkeiden määrä

	Omistuksia kpl	Prosenttia	Osakkeita kpl	Prosenttia osakkeista	Äänimäärä	Prosenttia äänistä
1 - 100	89	29,77 %	3 767	0,15 %	3 767	0,11 %
101 - 1 000	130	43,48 %	65 272	2,66 %	65 272	1,90 %
1 001 - 10 000	66	22,07 %	230 210	9,37 %	230 210	6,69 %
10 001 - 100 000	11	3,68 %	322 250	13,11 %	322 250	9,36 %
100 001 - 1 000 000	2	0,67 %	525 940	21,40 %	525 940	15,28 %
1 000 001 -	1	0,33 %	1 041 926	42,40 %	1 041 926	30,27 %
Yhteensä	299	100,00 %		89,09 %	2 189 365	63,61 %
Odotusluettelolla yhteensä			236 500	9,62 %	1 182 500	34,36 %
Yhteistilillä			31 735	1,29 %	69 735	2,03 %
Liikkeeseenlaskettu määrä			2 457 600	100,00 %	3 441 600	100,00 %

Osakkeet ja äänet

Turun Arvokiinteistöt Oyj:n osakepääoma on 7.026.757,02 euroa. Osakepääoma koostuu 2,86 euron nimellisarvoisista A-sarjan ja K-sarjan osakkeista. A-sarjan osakkeet oikeuttavat yhtiökokouksessa yhteen ääneen ja K-sarjan osakkeet viiteen ääneen. Muilta osin osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiössä.

Osakepääoman rakenne

Osakesarjoittain

Osakkeita kpl	%	Osakepääoma €	%	Äänet kpl	%
Sarja A 2.211.600	89,99	6.323.395,11	89,99	2.211.600	64,26
Sarja K 246.000	10,01	703.361,91	10,01	1.230.000	35,74

Yhtiön hallituksen jäsenet, varajäsenet ja toimitusjohtaja taikka hänen määräysvallassaan olevat yhtiöt omistivat 30.12.2003 osakkeista 11,35% ja äänivallasta 18,82%.

Hallitus

Varsinaiset jäsenet

Puheenjohtaja

Hannu Sipilä
varatuomari

Vesa Nieminen
varatuomari

Mikko Ketonen
ekonomi

Rauno Puolimatka
toimitusjohtaja

Juha Olkinuora
diplomi-insinööri

Tilintarkastajat

KHT-yhteistö
PricewaterhouseCoopers Oy
Vastuuhenkilö
Johan Kronberg, KHT

Kauko Lehtonen, KHT

Varajäsenet

Pentti Saukola
varatuomari

Markku Ruokonieniemi
johtaja

Keijo Ketonen
toimitusjohtaja

Juha Pirttisalo
toimitusjohtaja

Jukka Tuovinen
aluejohtaja

Toimitusjohtaja

Turkka Kronström
varatuomari

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään tilille voitto/tappio, eikä osinkoa jaeta.

	31.12.2003	31.12.2002
Myyntituotot	2167196,67	2136279,00
LIKEVAIHTO	2167196,67	2136279,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	125367,28
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-97289,88	-92972,27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-18421,54	-18660,50
Muut henkilösivukulut	-6910,92	-6651,22
Henkilösivukulut yhteensä	-25332,46	-25311,72
Henkilöstökulut yhteensä	-122622,34	-118283,99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-845868,54	-869386,38
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-845868,54	-869386,38
Liiketoiminnan muut kulut	-487136,15	-543095,75
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	711569,64	730880,16
Rahoitustuotot ja -kulut:		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	0,00	447,14
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	8482,28	3609,17
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-868376,71	-1355088,82
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-859894,43	-1351032,51
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-148324,79	-620152,35
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTO.	-148324,79	-620152,35
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-148324,79	-620152,35

31.12.2003

31.12.2002

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet	0,00	217,51
Muut pitkävaikutteiset menot	27525,51	29555,23
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	27525,51	29772,74

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2013931,01	2013931,01
Rakennukset ja rakennelmat	28182768,73	28892585,61
Koneet ja kalusto	8040,92	9625,94
Muut aineelliset hyödykkeet	14078,07	15648,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	30218818,73	30931790,63

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	104781,07	104781,07
Sijoitukset yhteensä	104781,07	104781,07
Pysyvät vastaavat yhteensä	30351125,31	31066344,44

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Lyhytaikaiset**

Myyntisaamiset	47243,76	61763,61
Siirtosaamiset	26130,80	14728,48
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	73374,56	76492,09

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	292437,95	209058,99
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	365812,51	285551,08

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

30716937,82 31351895,52

V a s t a t t a v a a**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	7026757,02	7026757,02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-3528339,94	-2908187,59
Tilikauden voitto/tappio	-148324,79	-620152,35
Oma pääoma yhteensä	3350092,29	3498417,08

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	26504003,00	27086348,50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	26504003,00	27086348,50

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	558529,45	534714,98
Saadut ennakot	5735,46	0,00
Ostovelat	52843,21	40797,76
Muut velat	54344,43	31507,39
Siirtovelat	191389,98	160109,81
Lyhytaikaiset velat yhteensä	862842,53	767129,94
Vieras pääoma yhteensä	27366845,53	27853478,44

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

	30716937,82	31351895,52
--	-------------	-------------

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ**RAHOITUSLASKELMA 31.12.2003****KONSERNI**

1000 euroa

	2003	2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	712	731
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	846	869
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta		
Käyttöpääoman muutos	75	-216
Saadut korot	8	4
Maksetut korot	-862	-1281
Muut rahoitustuotot/kulut	-7	-73
	<u>772</u>	<u>34</u>
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-131	-178
Aineellisten hyödykkeiden luovutushinnat		
Sijoitusten lisäys/vähennys	0	177
	<u>-131</u>	<u>-1</u>
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen lisäys/vähennys	-558	106
Lainasaamisten muutos	0	13
	<u>-558</u>	<u>119</u>
RAHAVAROJEN MUUTOS	83	152
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	209	57
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	292	209

	31.12.2003	31.12.2002
Myyntituotot	2100944,00	2106730,61
LIKEVAIHTO	2100944,00	2106730,61
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-97289,88	-92972,27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-18421,54	-18660,50
Muut henkilösivukulut	-6910,92	-6651,22
Henkilösivukulut yhteensä	-25332,46	-25311,72
Henkilöstökulut yhteensä	-122622,34	-118283,99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-631018,86	-656871,91
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-631018,86	-656871,91
Liiketoiminnan muut kulut	-514270,54	-660105,34
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	833032,26	671469,37
Rahoitustuotot ja -kulut:		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	0,00	447,14
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	8335,63	3570,20
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-868308,12	-1355070,29
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-859972,49	-1351052,95
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-26940,23	-679583,58
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTO.	-26940,23	-679583,58
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-26940,23	-679583,58

31.12.2003

31.12.2002

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet	0,00	217,51
Muut pitkävaikutteiset menot	7544,78	9574,50
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7544,78	9792,01

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2013931,01	2013931,01
Rakennukset ja rakennelmat	20291471,80	20876813,90
Koneet ja kalusto	8022,90	9601,91
Muut aineelliset hyödykkeet	9368,07	9368,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	22322793,78	22909714,89

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä	9266482,00	9266482,00
Muut osakkeet ja osuudet	104781,07	104781,07
Sijoitukset yhteensä	9371263,07	9371263,07
Pysyvät vastaavat yhteensä	31701601,63	32290769,97

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	178706,40	176183,58
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	178706,40	176183,58
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	27708,82	37736,56
Siirtosaamiset	11276,90	9858,26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	38985,72	47594,82

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	273701,30	191930,57
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	491393,42	415708,97

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

32192995,05 32706478,94

Vastattavaa**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	7026757,02	7026757,02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2165253,08	-1485669,50
Tilikauden voitto/tappio	-26940,23	-679583,58
Oma pääoma yhteensä	4834563,71	4861503,94

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	26504003,00	27086348,50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	26504003,00	27086348,50

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	558529,45	534714,98
Saadut ennakot	5735,46	0,00
Ostovelat	44429,02	32294,32
Muut velat	54344,43	31507,39
Siirtovelat	191389,98	160109,81
Lyhytaikaiset velat yhteensä	854428,34	758626,50
Vieras pääoma yhteensä	27358431,34	27844975,00

Vastattavaa yhteensä

	32192995,05	32706478,94
--	-------------	-------------

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ**RAHOITUSLASKELMA 31.12.2003****EMOYHTIÖ**

1000 euroa	2003	2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	833	671
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	631	657
Käyttöpääoman muutos	81	-235
Saadut korot	8	4
Maksetut korot	-861	-1282
Muut rahoitustuotot/kulut	-7	-73
	<u>685</u>	<u>-258</u>
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-42	-25
Aineellisten hyödykkeiden luovutushinnat		
Sijoitusten lisäys/vähennys	0	314
	<u>-42</u>	<u>289</u>
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen lisäys/vähennys	-558	106
Lainaasamisten muutos	-3	13
	<u>-561</u>	<u>119</u>
RAHAVAROJEN MUUTOS		
	82	150
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	192	42
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	274	192

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 01.01.2003 - 31.12.2003

KONSERNI

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Turun Tiilikulman koko osakekannan. Sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen ja syntynyt konserniaktiiva 1.021.640,74 euroa on kohdistettu rakennuksen arvoon ja siitä on laskettu suunnitelman mukainen tasapoisto 2 %.

Sisäiset liiketapahtumat ja konserniyhtiöiden väliset saamiset ja velat on eliminoitu.

LIIVEVAIHTO

Konserni	2003	2002
Vuokratuotot	2 167 196,67	2 136 279,00
Emoyhtiö	2003	2002
Vuokratuotot	2 100 944,00	2 106 730,61

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT/ OSUUS OSAKKUUSYHTIÖN TULOKSESTA

Konserni	2003	2002
Osakkuusyrityksen osakkeiden luovutusvoitto		125 367,28

HENKILÖSTÖKULUT

Konserni ja emoyhtiö	2003	2002
Hallitus ja toimitusjohtaja	66 831,00	65 348,80
Muut palkat	30 458,88	27 623,47
Luontoisedut	2 010,00	1 963,80
Eläkekulut	13 766,32	14 060,50
Muut henkilösivukulut	11 566,14	11 251,22
	<hr/>	<hr/>
	124 632,34	120 247,79

HENKILÖKUNNAN LUKUMÄÄRÄ

2003	2002
2	2

POISTOT

Rakennusten poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Arvioituun taloudelliseen käyttöaikaan perustuva poistoaika on 50 vuotta.

Tilikauden aikana tehdyt peruskorjaukset on jaksotettu rakennuksen jäljelläolevalle taloudelliselle pitoajalle.

Koneista ja kalustosta on tehty EVL:n mukainen maksimipoisto, joka katsotaan suunnitelman mukaiseksi poistoksi.

Konserni	2003	2002
Muut pitkävaikutteiset menot	3 817,23	30 561,94
Rakennukset ja rakennelmat	839 370,99	835 615,79
Koneet ja kalusto	<u>2 680,32</u>	<u>3 208,65</u>
	845 868,54	869 386,38

Emoyhtiö	2003	2002
Muut pitkävaikutteiset menot	2 247,23	28 991,94
Rakennukset ja rakennelmat	626 097,32	624 679,32
Koneet ja kalusto	<u>2 674,31</u>	<u>3 200,65</u>
	631 018,86	656 871,91

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT YRITYKSET

Konserniyritys

Kiinteistö Oy Turun Tiilikulma

Konsernin omistusosuus %	100,00	100 %
Konsernin äänivaltaosuus %	100,00	100 %
Konsernin osuus omasta pääomasta	7 026 039,50	7 126 992,59
Emoyhtiön omistusosuus %	100,00	100 %
Emoyhtiön omistamien osakkeiden lukumäärä, kpl	5 372,00	7 320
nimellisarvo	10 744,00	3 693,41
kirjanpitoarvo	9 266 482,00	9 266 482,00
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen voitto/tappio	-100 953,09	-56 578,48

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet

Konserni ja emoyhtiö	2003	2002
Hankintameno 1.1.	2 002,31	2 002,31
Lisäykset		
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	2 002,31	2 002,31
Kertyneet sumupoistot	-1 784,80	-1 567,20
Tilikauden sumupoisto	-217,51	-217,60
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>217,51</u>

Muut pitkävaikutteiset menot

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	297 244,56	294 128,01
Lisäykset		3 116,55
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	297 244,56	297 244,56
Kertyneet sumupoistot	-267 689,33	-238 914,99
Tilikauden sumupoisto	-2 029,72	-28 774,34
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>27 525,51</u>	<u>29 555,23</u>

Emoyhtiö	2003	2002
Hankintameno 1.1.	252 649,55	249 532,99
Lisäykset		3 116,56
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	252 649,55	252 649,55
Kertyneet sumupoistot	-243 075,05	-214 300,71
Tilikauden sumupoisto	-2 029,72	-28 774,34
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>7 544,78</u>	<u>9 574,50</u>

Rakennukset ja rakennelmat

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	41 046 168,81	40 882 564,41
Lisäykset	129 554,11	163 604,40
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	41 175 722,92	41 046 168,81
Kertyneet sumupoistot	-10 471 703,94	-9 636 088,15
Ylimääräinen poisto	-1 681 879,26	-1 681 879,26
Tilikauden sumupoisto	-839 370,99	-835 615,79
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>28 182 768,73</u>	<u>28 892 585,61</u>

Rakennukset ja rakennelmat

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	30 704 333,55	30 685 509,64
Lisäykset	40 755,22	18 823,91
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	30 745 088,77	30 704 333,55
Kertyneet sumupoistot	-8 145 640,39	-7 520 961,07
Ylimääräinen poisto	-1 681 879,26	-1 681 879,26
Tilikauden sumupoisto	<u>-626 097,32</u>	<u>-624 679,32</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	20 291 471,80	20 876 813,90

Muut aineelliset hyödykkeet

Konserni		
Hankintameno 1.1.	17 218,07	9 368,07
Lisäykset		7 850,00
Hankintameno 31.12.	17 218,07	17 218,07
Kertyneet poistot	-1 570,00	
Tilikauden poisto	<u>-1 570,00</u>	<u>-1 570,00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 078,07	15 648,07

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	9 368,07	9 368,07
Hankintameno 31.12.	9 368,07	9 368,07
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 368,07	9 368,07

Koneet ja kalusto

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	121 541,89	118 438,39
Lisäykset	1 095,30	3 103,50
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	122 637,19	121 541,89
Kertyneet sumupoistot	-111 915,95	-108 707,30
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 680,32</u>	<u>-3 208,65</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 040,92	9 625,94

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	120 226,39	117 122,89
Lisäykset	1 095,30	3 103,50
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	121 321,69	120 226,39
Kertyneet sumupoistot	-110 624,48	-107 423,83
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 674,31</u>	<u>-3 200,65</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 022,90	9 601,91

KONSERNISAAMISET JA -VELAT	2003	2002
Emoyhtiön lainasaaminen tytäryhtiöltä	178 706,40	176 183,58

OSAKEPÄÄOMAN ERITTELY

K-osakkeet (5 ääntä),		703 361,91
A-osakkeet (1 ääni),		6 323 395,11
		<u>7 026 757,02</u>

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Konserni	2003	2002
Osakepääoma	7 026 757,02	7 026 757,02
Voitonjakokelpoiset varat		
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-3 528 339,94	-2 908 187,59
Tilikauden tulos	<u>-148 324,79</u>	<u>-620 152,35</u>
	-3 676 664,73	-3 528 339,94

Emoyhtiö	2003	2002
Osakepääoma	7 026 757,02	7 026 757,02
Voitonjakokelpoiset varat		
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-2 165 253,08	-1 485 669,50
Tilikauden tulos	<u>-26 940,23</u>	<u>-679 583,58</u>
	-2 192 193,31	-2 165 253,08

SIIRTOVELAT

Korot	177 770,08	148 410,26
Lomapalkkavaraukset	13 619,90	10 184,39
Muut	<u></u>	<u>1 515,16</u>
	191 389,98	160 109,81

VAHVISTETUT TAPPIOT JA NIIHIN SISÄLTYYVÄ VEROSAAMINEN

Yhtiöllä on tilikaudelta ja edellisiltä tilikausilta 442.168,07 euroa tappioita ja 3.376.324,36 euroa verotuksessa vähentämättä olevia kirjanpitoon kirjattuja poistoja

Näihin eriin sisältyy laskennallisia verosaamisia 1.107.362,81 euroa. Varovaisuuden periaatteen mukaan saamisia ei ole kirjattu.

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

Konserni	2003	2002
Lainat rahoituslaitoksilta	27 062 532,45	27 621 063,48
Annetut pantit	105 289,97	105 298,86
Kiinnitykset	28 112 611,90	28 112 611,90
Emoyhtiö	2 003	2 002
Omasta velasta		
Lainat rahoituslaitoksilta	27 062 532,45	27 621 063,48
Annetut pantit	105 289,97	105 289,86
Kiinnitykset	21 216 906,92	21 216 906,92

EHDOLLINEN KORKOVASTUU

Rahoitussopimukseen liittyvä ehdollinen korkovastuu 16.10.2002.-31.12. 2003	460 016,00
---	------------

YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄ VIERAS PÄÄOMA

	2003	2002
	23 972 873,00	24 660 481,00

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT LUVUT VIIDELTÄ VUODELTA

KONSERNI 1000 €	2003	2002	2001	2000	1999
Liikevaihto	2167	2136	2190	2306	2283
Liiketulos	712	731	748	890	910
% liikevaihdosta	32,84 %	34,21 %	34,17 %	38,60 %	39,86 %
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6,85 %	-29,03 %	-35,32 %	-25,74 %	-12,15 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6,85 %	-29,03 %	-35,32 %	-25,74 %	-12,15 %
Kokonaistulos	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6,85 %	-29,03 %	-35,32 %	-25,74 %	-12,15 %
Oman pääoman tuotto -% ROE	-4,33 %	-16,28 %	-17,17 %	-11,44 %	-4,93 %
Sijoitetun pääoman tuotto -% ROI	3,65 %	2,84 %	2,31 %	2,75 %	2,81 %
Omavaraisuusaste	10,91	11,16	12,82	14,90	16,49
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	131	178	591	193	837
% liikevaihdosta	6,03 %	8,32 %	26,99 %	8,37 %	36,64 %
Henkilöstön keskimäär. lkm	2	2	2	2	2
OSAKEKOHTAISIA TUNNUSLUKUJA	2003	2002	2001	2000	1999
Tulos/ Osake euro	-0,06	-0,25	-0,31	-0,24	-0,11
Kokonaistulos/ Osake	-0,06	-0,25	-0,31	-0,24	-0,11
P/E -luku, A -osake	-9,67	-1,76	-1,59	-1,95	-4,16
Osinko/ Osake	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osinko/ Tulos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Efektiiivinen osinkotuotto %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Oma pääoma/ Osake	1,36	1,42	1,68	1,99	2,23
Osakekannan markkina-arvo					
A-osakkeet	1283	973	1105	1039	1017
Osakeantioikaistu osakemäärä kpl	2457600	2457600	2457600	2457600	2457600
Pörssikurssi tilinpäätöspäivänä	0,58	0,44	0,5	0,47	0,46
Tilikauden alin	0,33	0,33	0,35	0,39	0,20
Tilikauden ylin	0,58	0,5	0,79	1,3	0,60
Keskikurssi	0,51	0,45	0,53	0,67	0,42
Vaihto lkm	192324	60300	154581	428413	139317
% osakkeista	7,83 %	2,73 %	6,99 %	19,37 %	6,29 %

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2003

Hallituksen allekirjoitukset

Turussa 20. päivänä helmikuuta 2004

Hannu Sipilä
puheenjohtaja

Mikko Ketonen

Vesa Nieminen

Juha Olkinuora

Rauno Puolimatka

Turkka Kronström
toimitusjohtaja

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritettua tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Turussa 7. päivänä huhtikuuta 2004

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Johan Kronberg
KHT

Kauko Lehtonen
KHT

Käytetyt tilikirjat:
Tasekirja
Tase-erittelykirja
Päiväkirja atk-tulosteena
Pääkirja atk-tulosteena