

Julkaistu: 2004-02-12 10:01:07 CET



Citycon Oyj - neljännesvuosikatsaus
Cityconin tilinpäätös 1.1.-31.12.2003

CITYCON OYJ PÖRSSITIEDOTE 12.2.2004 KLO 11.00

Cityconin tilinpäätös 1.1.-31.12.2003

- Tilikauden tulos kasvoi ja oli 14,3 milj. euroa (13,8 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita 0,5 milj. euroa (myyntivoittoja 0,7 milj. euroa).
- Liikevaihto oli 78,1 milj. euroa (79,0 milj. euroa).
- Liikevoitto oli 43,3 milj. euroa (43,9 milj. euroa).
- Tulos/osake oli 0,14 euroa (0,14 euroa).
- Osinkoehdotus on 0,14 euroa/osake (0,09 euroa/osake), mikä vastaa 100,0 prosenttia tuloksesta.
- Liiketilojen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät hyvinä.
- Cityconin vuoden 2003 kauppakeskushankinnat tulevat kasvattamaan vuoden 2004 liikevaihtoa ja tulosta.

AVAINLUVUT

	1-12 2003	1-12 2002
Liikevaihto, Me	78,1	79,0
Liikevoitto, Me	43,3	43,9
% liikevaihdosta	55,5	55,6
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me	19,1	19,2
Tilikauden tulos, Me	14,3	13,8
Tulos/osake, euroa	0,14	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,01	1,96
P/E-luku	11	8
Osinko/osake, euroa (hallituksen esitys)	0,14	0,09
Oman pääoman tuotto, %	7,1	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	4,9	4,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,8	6,0
Omavaraisuusaste, %	44,9	48,4
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	36,7	39,1
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,5	8,6
Vuokrausaste, %	97,3	97,8
Henkilöstö tilikauden lopussa	34	33

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vähittäiskaupan myynti kasvoi edellisvuotta hitaammin, mutta kasvu oli edelleen vahvaa. Tilastokeskuksen mukaan tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 3,7 prosenttia edellisvuodesta. Yksityinen kulutuskysyntä kasvoi Suomessa muuta euroaluetta nopeammin.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansioista liiketilojen vuokrauskysyntä jatkui hyvänä ja vajaakäyttöasteet säilyivät matalina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste oli 1,0 prosenttia ja Tampereella, Lahdessa sekä Jyväskylässä 1,3 -2,5 prosenttia.

Cityconin vahva asema nykyisessä markkinatilanteessa perustuu keskittymiseen vähittäiskaupan liiketiloihin, joiden osuus yhtiön kiinteistöomaisuudesta on yli 98 prosenttia. Suurin osa, 47,4 prosenttia, kiinteistöomaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 35,6 prosenttia Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa.

ASIAKKAAT JA SOPIMUSKANNAN KEHITYS

Cityconin asiakasrakenne ei muuttunut merkittävästi vuonna 2003. Yhtiön suurimpana asiakasryhmänä ovat päivittäis- ja käyttötavarakaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Tilikaudella ostetut kohteet eli kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta lisäsivät Cityconin vuokrasopimusten lukumäärää 263 kappaleella ja vuokralaisten lukumäärä 226 kappaleella.

Vuoden lopussa Cityconilla oli 1 371 (1 150) vuokrasopimusta 770 (700) vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto on 3,6 vuotta.

VUOKRATUOTOT

Cityconin vuokratuotoista noin 67 prosenttia muodostui 10 suurimman asiakkaan kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista. Vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat vuonna 2003 yhteensä 54,7 miljoonaa euroa (56,2 milj. euroa). Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 50,2 prosenttia (49,3 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 49,8 prosenttia (50,7 %). Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,3 prosenttia (97,8 %). Kauppakeskusten nettotuottoaste yhteensä oli 8,1 prosenttia (8,2 %) ja markettien ja myymälöiden nettotuottoaste yhteensä 8,9 prosenttia (9,1 %).

Cityconin joulukuun lopussa 2003 ostamien kauppakeskusten eli Tampereen Koskikeskuksen ja Valkeakosken Koskikaran vuokratuotot eivät sisälly yhtiön esittämiin tuottoihin vuodelta 2003.

LIIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Cityconin liikevaihto vuonna 2003 oli 78,1 miljoonaa euroa (79,0 milj. euroa). Yhtiön liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista, joiden osuus liikevaihdosta oli 93,3 prosenttia (93,3 %). Cityconin vuokratuotoista noin 78,9 prosenttia koostuu yhtiön omistamista 15 kauppakeskuksesta ja 15 suurimmasta marketista.

Tilikauden liikevoitto oli 43,3 miljoonaa euroa (43,9 milj. euroa). Liikevoitto pieneni myytyjen kiinteistöjen vaikutuksesta edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden tulos oli 14,3 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (myyntivoittoa 0,7 milj. euroa).

TASE JA RAHOITUS

Citycon omisti vuoden 2003 lopussa 148 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 721,8 miljoonaa euroa (649,2 milj. euroa). Kohteiden markkina-arvo ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan mukaan oli yhteensä 726,5 miljoonaa euroa (650,1 milj. euroa). Taseen loppusumma 31.12.2003 oli 835,3

miljoonaa euroa (746,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 15,1 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).

Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin rahoittamiseksi Citycon nosti 25 miljoonan euron syndikoidun lainan ja Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara rahoitettiin 45 miljoonan euron syndikoidulla lainalla. Laina-ajat ja -ehdot vastaavat marraskuussa 2002 tehtyä rahoitussopimusta. Vieraan pääoman lisääntyminen laski konsernin omavaraisuusastetta tilikauden aikana 3,5 prosenttiyksiköllä 44,9 prosenttiin.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 457,5 miljoonaa euroa (383,3 milj. euroa). Korollista velkaa oli 512,3 miljoonaa euroa (440,5 milj. euroa), josta pääomalainan osuus oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa).

Cityconin nettorahoituskulut laskivat ja olivat 24,2 miljoonaa euroa (24,7 milj. euroa). Korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 5,5 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (5,5 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,0 vuotta (4,1 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 44,9 prosenttia (48,4 %) ja 36,7 prosenttia (39,1 %), kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan.

Vuoden 2003 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 87 prosenttia (84 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69 prosenttia (50 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 12 prosenttia (33 %) oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 302,2 miljoonaa euroa (199,0 milj. euroa) ja korkokattosopimusten 53,8 miljoonaa euroa (132,5 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.12.2003 oli -11,4 miljoonaa euroa (-12,0 milj. euroa). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1 (2,1).

CITYCON JA IFRS

Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IAS/IFRS- standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuonna 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään.

Citycon on tehnyt päätökset keskeisimmistä valinnaisista IFRS:n mukaisista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista vuoden 2004 alussa. Alustavan analyysin mukaan IFRS:n käyttöönotto vaikuttaa Cityconin tilinpäätösperiaatteisiin seuraavilla osa-alueilla:

Citycon on päättänyt käyttää käyvän arvon mallia kiinteistöjen arvostuksessa, jolloin arvomuutokset tullaan kirjaamaan tuloslaskelmaan.

Lainojen korkosuojauksessa käytettävät johdannaisinstrumentit tullaan käsittelemään suojauslaskennan periaatetta noudattaen, jolloin johdannaisopimukset arvostetaan käypään arvoon ja arvomuutos kirjataan omaan pääomaan.

Pääomalaina käsitellään IFRS:n mukaan velkana.

IFRS:n mukaisten tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden noudattaminen vaikuttaa laskennallisten verovelkojen ja -saamisten määrään.

Yhteisösuuksien esittäminen tilinpäätöksessä muuttuu.

INVESTOINNIT

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2003 yhteensä 84,2 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 79,5 miljoonaa euroa.

Kiinteistökohteiden hankinnat

Vuoden merkittävimmät kiinteistöhankinnat olivat lokakuussa IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä ostettu kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä joulukuussa Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa toteutunut kauppa, jossa Citycon osti Polarin omistaman osuuden Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta. Kaupan jälkeen Cityconin omistusosuus Koskikeskuksen pinta-alasta nousi 27 prosentista 88 prosenttiin. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Koskikaran pinta-alasta 55 prosenttia.

Jyväskylän Forumin kauppahinta oli 28,3 miljoonaa euroa ja Koskikeskuksen ja Koskikaran kauppahinta oli yhteensä 49,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa tehtiin esisopimus kauppakeskus Seinäjoen Torikeskuksen ostamisesta helmikuussa 2004.

Myynnit

Citycon myi vuonna 2003 strategiansa mukaisesti kuusi kohdetta ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa. Käyttöomaisuuden myynneistä aiheutui 0,5 miljoonan euron tappio.

Muut investoinnit

Citycon on investoinut tilikaudella kiinteistöjen perusrakennuksiin ja kohteiden kehityshankkeisiin yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän merkittävin kehityshanke oli Porin IsoKarhun laajennus, johon Citycon investoi tilikaudella 3,2 miljoonaa euroa. Hanke eteni suunnitellusti rakennusvaiheeseen ja yhtiö arvioi laajennuksen valmistuvan aikataulussaan elokuussa 2004. Uusien vuokratsavien tilojen kysyntä oli hyvä, ja vuoden lopussa tilojen vuokrausaste oli 90 prosenttia. Cityconin arvion mukaan laajennushanke lisää IsoKarhun vuokratuottoja noin 40 prosentilla.

Vuonna 2003 Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä jatkoi myös Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua. Lisäksi ryhmä panosti kauppakeskus Jyväskeskuksen kaupalliseen kehittämiseen. Tavoitteena on lisätä Jyväskeskuksen kaupallista houkuttelevuutta muun muassa uuden ankkurivuokralaisen avulla ja kehittämällä kohteen ravintolapalveluita. Jyväskeskuksen kehittämiseen yhtiö investoi noin 2 miljoonaa euroa. Investointien positiivinen tulosvaikutus näkyy pääosin vuonna 2005.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmässä valmistui asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutetut Porin Citymarketin ja Espoossa sijaitsevan Mankkaan supermarketin kehityshankkeet. Hankkeiden tavoitteena on vahvistaa kohteiden markkina-asemaa. Citycon investoi hankkeisiin noin miljoona euroa. Investoinnit vaikuttivat kohteiden vuokratuottoihin positiivisesti tilikauden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Marketit ja myymälät -ryhmä toteutti myös toisen, vastaavanlaisen kehityshankkeen Valkeakosken supermarketissa. Citycon investoi hankkeeseen 0,8 miljoonaa euroa. Investointi lisää kohteen vuokratuottoja 12 prosenttia vuoden 2004 alusta.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä, aikaisemmin Retail Park-liiketoimintaryhmä, jatkoi uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Citycon panosti suunnitellusti maanhankinta- ja kaavoitusprosessien etenemiseen.

ORGANISAATIO, HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Vuoden 2003 alussa Citycon täsmensi liiketoimintarakennettaan ja organisaatiotaan. Yhtiö jakoi kiinteistöliiketoimintansa kiinteistötyyppien mukaan kolmeen liiketoimintaryhmään: Kauppakeskukset-, Marketit ja myymälät- sekä Retail Park-ryhmään, nykyisin Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä.

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 34 (33) henkilöä, joista 27 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 2,1 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajien palkat ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa. Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 1,8 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa.

CITYCONIN OSAKE

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2003 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Olennainen muutos yhtiön omistajarakenteessa tapahtui marraskuussa, kun yhtiön pääomistajat Nordea Pankki Suomi Oyj, Kesko Oyj tytäryhtiöineen ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo myivät kokonaan 73,8 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä edustavan osuutensa Helsingin Pörssin kautta.

Tilikauden aikana osakkeiden vaihto vilkastui merkittävästi Helsingin Pörssissä. Vaihto oli 104,5 milj.osaketta ja 153,8 milj. euroa (8,6 milj. osaketta ja 9,1 milj. euroa).

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 1 450 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 46,1 milj. kappaletta eli 43,6 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 59,7 milj. kappaletta eli 56,4 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä.

Tilikauden ylin kurssinoteeraus oli 1,59 euroa (1,12 e) ja alin 1,00 euroa (0,98 e). Katsauskauden painotettu keskikurssi oli 1,47 euroa (1,06 e) ja kauden viimeisen pörssipäivän noteeraus 1,52 euroa (1,10 e). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.12.2003 oli 154,9 miljoonaa euroa (112,1 milj.euroa), kun yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty. Vuoden 2003 aikana HEX-yleisindeksi nousi 4,4 prosenttia ja -portfoliaindeksi 16,2 prosenttia. HEX-sijoitus-toimialan indeksi nousi 26,5 prosenttia. Cityconin osakekurssi nousi vastaavasti 38,2 prosenttia.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2003 yhteensä 98 541 osaketta, mikä oli 0,09 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.12.2003.

VALTUUTUKSET

Cityconin 20.3.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan

merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta.

Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai muun yhtiön liiketoiminnalle tärkeän omaisuuden hankinnoissa.

Vuoden 2003 lopussa kaikki annetut valtuutukset olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiökokous valitsi 20.3.2003 hallituksen jäseniksi uudelleen kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergströmin, ekonomi Heikki Hyppösen, kauppatieteiden maisteri Juhani Järven, diplomi-insinööri Jorma Lehtosen, teollisuusneuvos Carl G. Nordmanin ja diplomi-insinööri Juha Olkinuoran. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajana Jorma Lehtonen. Tilintarkastajina toimivat edelleen KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman ja varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

HALLITUKSEN OSINGONJAKOEHDOTUS

Cityconin hallitus ehdottaa 15.3.2004 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2003 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 18.3.2004 ja osingon maksupäivä 25.3.2004.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Koska vähittäiskaupan kasvun ennustetaan jatkuvan vuonna 2004, Citycon arvioi liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Citycon arvioi vuoden 2004 liikevaihdon ja tuloksen kasvavan edelliseen vuoteen verrattuna myönteisten markkinanäkymien ja yhtiön vuoden 2003 lopulla tekemien kauppakeskushankintojen ansiosta.

Helsinki 12.2.2004

Citycon Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Petri Olkinuora, puhelin 0400 333 256
talousjohtaja Pirkko Salminen, puhelin (09) 680 36730

Jakelu: Helsingin Pörssi ja keskeiset tiedotusvälineet

TILINPÄÄTÖSTIEDOT

	1-12 2003	1-12 2002
KONSERNITULOSLASKELMA, Me		
Liikevaihto	78,1	79,0
Muut tuotot	-0,5	0,7
Liikevoitto	43,3	43,9
Rahoituskulut (netto)	-24,2	-24,7
Voitto ennen satunnaiseriä, ja veroja	19,1	19,2
Tilikauden voitto	14,3	13,8
KONSERNITASE, Me		
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	4,5	4,0
Aineelliset hyödykkeet	729,1	625,5
Sijoitukset	78,6	97,7
Omat osakkeet	4,7	4,3
Pysyvät vastaavat yhteensä	816,9	731,5
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset	3,4	3,1
Rahat- ja pankkisaamiset	15,1	11,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	18,5	14,8
Vastaavaa yhteensä	835,3	746,3
Vastattavaa		
Oma pääoma	209,6	204,0
Pääomalaina	68,5	68,5
Vähemmistöosuus	99,8	90,5
Vieras pääoma	457,5	383,3
Pitkäaikainen	428,3	371,8
Lyhytaikainen	29,2	11,5
Vastattavaa yhteensä	835,3	746,3
Bruttoinvestoinnit		
taseen pysyviin vastaaviin	84,2	5,9
% liikevaihdosta	107,9	7,4
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset		
Henkilöstö keskimäärin	33	33
RAHAVIRTALASKELMA, Me		
	1-12 2003	1-12 2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	19,1	19,2
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	6,5	7,6
Rahoitustuotot ja -kulut	24,2	24,7
Muut oikaisut	0,9	-0,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	50,8	51,4
Käyttöpääoman muutos	0,0	0,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	50,7	51,4

Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-24,1	-23,8
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,5	0,2
Maksetut välittömät verot	-4,7	-3,6
Liiketoiminnan rahavirta (A)	22,4	24,2

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,9	-1,9
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-77,1	-5,8
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,4	1,2
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-0,8	-1,3
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	1,6	5,2
Muut erät	0,1	0,1
Investointien rahavirta (B)	-79,7	-2,7

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Vähemmistön rahastosuoritukset	0,0	0,1
Lyhytaikaiset lainojen nostot	2,1	0,0
Lyhytaikaiset lainojen takaisinmaksut	0,0	-7,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	67,9	3,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-0,2	-4,3
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-9,2	-8,2
Rahoituksen rahavirta (C)	60,6	-15,5

Rahavarojen muutos (A+B+C)lisäys(+)/ vähennys(-)	3,3	6,0
Rahavarat tilikauden alussa	11,7	5,8
Rahavarat tilikauden lopussa	15,1	11,7

TUNNUSLUKUJA

Tulos/osake/euro	0,14	0,14
Oma pääoma/osake/euro	2,01	1,96
Oman pääoman tuotto, %	7,1	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	4,9	4,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,8	6,0
Omavaraisuusaste %	44,9	48,4
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	36,7	39,1

OMAT OSAKKEET

25.11.1999-31.12.2003		
Lukumäärä milj. kpl	3,9	3,9
Yhteenlaskettu nimellisarvo, Me	5,2	5,2
Osuus osakepääomasta %	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä %	3,7	3,7
Suoritettu vastike, Me	4,7	4,7

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

KONSERNIN VASTUUSITOUKSET, Me
Vastuusitoumukset veloista

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	338,4	323,4
Pantatut osakkeet	76,7	96,5
Muut annetut vakuudet	3,2	0,6

KONSERNIN JOHDANNAISSOPIMUKSET, Me

	31.12.2003		31.12.2002	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Korkejohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
2004 erääntyvät			50,0	-1,5
2007 erääntyvät	78,2	1,1		
2008 erääntyvät	50,0	-1,3		
2009 erääntyvät	91,0	-5,4	66,0	-5,1
2010 erääntyvät	83,0	-5,8	83,0	-5,4
Yhteensä	302,2	-11,4	199,0	-12,0
Korko-optiosopimukset				
Ostetut korkokattosopimukset				
2003 erääntyvät			78,7	
2004 erääntyvät	53,8	0,0	53,8	0,0
Yhteensä	53,8		132,5	

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät tilikauden kertyneet korot 0,6 milj. euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Vuoden 2002 käyttöomaisuuden myyntivoitot, jotka on aikaisemmin esitetty osana liikevaihtoa on esitetty muissa tuotoissa. Vertailuvuoden luvut on korjattu vastaavasti. Veroina käytetty tilikauden tulosta vastaavia veroja.

Viestin lähettäjä GlobeNewswire, www.globenewswire.com - a NASDAQ OMX company