

Sisältö

Sponda Oyj	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kiinteistöliiketoiminta	6
Spondan kiinteistöt	6
Kiinteistöt paikkakunnittain	12
Hallituksen toimintakertomus	14
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	17
Konsernituloslaskelma	19
Konsernitase	20
Konsernin rahoituslaskelma	22
Sponda Oyj:n tuloslaskelma	23
Sponda Oyj:n tase	24
Sponda Oyj:n rahoituslaskelma	26
Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot	27
Tunnuslukujen laskentakaavat	34
Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi	35
Tilintarkastuskertomus	36
Sponda Oyj:n yhtiöjärjestys	37
Yhtiön johto	38
Henkilökunta	39
Sponda-konsernin rakenne	39
Yhteystiedot	40



Kauppakeskus Itäkeskus on Pohjoismaiden suurin kauppakeskus. Kävijämäärä vuonna 1997 oli 20 miljoonaa.

Sponda Oyj

Kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj omistaa yhteensä 40 liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja hotelli kiinteistökohteita, joista Helsingin keskustassa sijaitsee 16, Kauppakeskus Itäkeskuksen lisäksi pääkaupunkiseudulla 14, Tampereella seitsemän ja muualla Suomessa kaksi. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on 375.000 m², josta toimistotilaa on 140.100 m², liiketilaa 103.400 m², teollisuustilaa 58.300 m², varastotilaa 45.500 m², hotelli-tiloja 17.200 m² ja muita tiloja 10.500 m². Spondan tarkoitus on keskittää kiinteistöomistuksensa Helsingin keskustan, muun pääkaupunkiseudun ja Tampereen keskustan hyvillä liikepaikoilla sijaitseviin toimisto- ja liikekiinteistöihin. Spondan kiinteistöjen pinta-alasta 95 % sijaitsee kyseisillä alueilla.

Historia

Sponda perustettiin vuonna 1991 omistamaan ja hallinnoimaan Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin (nykyisin Yrityspankki Skop Oy) arvopaperi- ja kiinteistöomaisuutta. Sponda siirtyi 23.5.1996 Suomen Pankilta valtiovarainministeriön omistukseen. Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti 18.11.1997, että valtiovarainministeriö voi aloittaa valmistelut Spondan omistuspohjan laajentamiseksi.

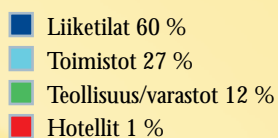
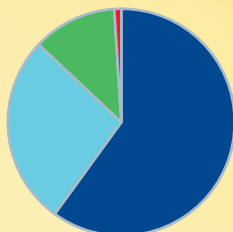
Vuosi 1997 lyhyesti

- Sponda myi loput omistamistaan pörssinoteeratuista osakkeista.
- Sponda osti Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal-SSP Oy:ltä neljä kiinteistöä ja myi kolme kiinteistöä.
- Sponda osti Merita Kiinteistöt Oy:ltä yhteensä 11 kiinteistöä.
- Sponda suuntasi Merita Kiinteistöt Oy:lle osakeannin.
- Sponda luopui omistuksestaan Exofennica Oy:ssä.

Tunnusluvut 31.12.1997

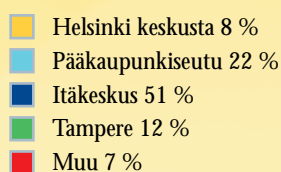
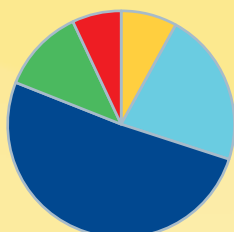
Omavaraisuusaste	61,4 %
Nettovelkaantumisaste	54,5 %
Oma pääoma/osake	31,58 mk
Kokonaispinta-ala	375 000 m ²
Kiinteistö pääoma	3 525 Mmk
Vuokrausaste/m ²	96 %
Vuokrausaste/mk	97 %

Vuokratuotot 1997*
kiinteistötyypeittäin



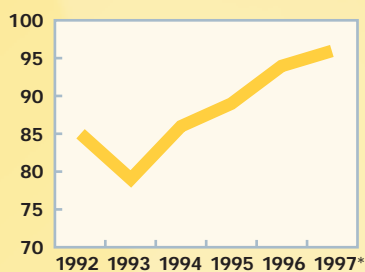
* jaottelu pääkäyttötavan mukaan
 Mukana eivät ole joulukuussa 1997 Arsenalilta, Meritalta ja Exofennicalta ostetut kiinteistöt

Vuokratuotot 1997*
paikkakunnittain



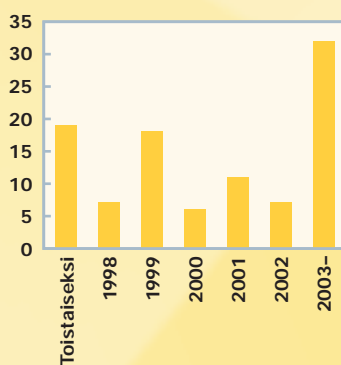
* mukana eivät ole joulukuussa 1997 Arsenalilta, Meritalta ja Exofennicalta ostetut kiinteistöt

Vuokrausaste 1992-1997
neliöstä laskettuna, %



* sis. myös joulukuussa 1997 ostetut kiinteistöt, joten ei vertailukelpoinen aikaisempien vuosien kanssa

Vuokrasopimusten
eräntyminen, %



Sopimukset 31.12.1997 ml.
 Arsenalilta, Meritalta ja Exofennicalta ostetut kiinteistöt

Vuokrausaste 31.12.1997

Vuokrausaste 31.12.1997	% m ²	% mk
Helsinki keskusta	93	95
Pääkaupunkiseutu	97	96
Itäkeskus	100	99
Tampere	94	95
Muu	99	97
Sponda yhteensä	96	97

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 1997 oli Sponda Oyj:n muutoksen ja strategian selkeyttämisen aikaa. Sponda luopui arvopaperisalkustaan ja lisäsi kiinteistöjensä määrää varsinkin Helsingin ydinkeskustassa. Samalla Sponda luopui osasta painopistealueensa ulkopuolella olevista kohteista. Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal-SSP Oy:n ja Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittujen mittavien kauppojen ansiosta Spondan kiinteistöomaisuus kasvoi vuoden viimeisen kuukauden aikana 12 kiinteistöllä. Kauppojen arvo oli 1,6 miljardia markkaa. Merita Kiinteistöistä tuli suunnatun annin jälkeen Spondan vähemmistöosakas 17,46 %:n osuudella.

Sponda luopui Tampereella Exofennica Oy:stä ja vapautui samalla maksamattomasta 121,7 miljoonan markan kauppahintavastuusta ja kaikista Tampereen kaupungin, Exofennican ja Spondan välisistä kunnallisteknisistä vastuista ja sitoumuksista.

Toimintaympäristö

Spondan kiinteistöt ovat toimisto- ja liikekiinteistöjä Helsingin keskustan, pääkaupunkiseudun, Itäkeskusten ja Tampereen keskeisillä liikepaikoilla. Useat rakennukset ovat historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittäviä. Spondan koko ja rakenne sekä kiinteistöjen sijainti mahdollistavat joustavan toiminnan ja kustannustehokkaan kiinteistöjen hallinnon.

Spondan organisaatiossa kiinteistöyhtiön toimitusjohtajana toimiva isännöitsijä vastaa kohteen vuokrauksesta, taloudesta, huollosta ja ylläpi-

dosta. Menettely mahdollistaa kokonaisvaltaisen toiminnan ja kiinteän yhteistyön vuokralaisten kanssa. Isännöitsijä hoitaa tilojen vuokrasopimukset, kiinteistön hoidon, vakuutukset ja kulutussopimukset sekä perus- ja huoltokorjaukset. Tavoitteena on toiminnan korkea laatu, tehokkuus ja Spondan hallinnollisten kulojen minimointi. Nämä tavoitteet edellyttävät koko organisaation panosta ja Spondan toimintatapa asettaakin korkeat vaatimukset henkilöstön ammattitaidolle. Yhtiön isännöitsijät ovat isännöitsijän tai kiinteistöalan tutkinnon lisäksi pätevyityneet joko teknisellä tai kaupallisella alalla ja ovat toimineet kiinteistöalalla vähintään 10 vuotta. Ammattitaidon kehittäminen ja kiinteistöalan mahdollisuuksien ja uhkien seuranta ja analysointi varmistavat tehtävien tuloksellisen hoidon.

Sponda on pyrkinyt täyttämään kriteerit, jotka tekevät kiinteistösi-joitusyhtiöstä kiinnostavan sijoituskohteen. Näistä tärkeimpiä ovat riittävä kiinteistökannan koko, sijainniltaan keskeiset tunnetut kiinteistöt ja selkeä toimintastrategia. Lisäksi Suomen ensi vuoden talousnäkymät ovat kohentuneet EU-maiden näkymien parantumisen myötä ja suhdanneodotukset ovat positiiviset. Yleinen taloudellinen kehitys Suomessa on hyvä ja pitkät korot ovat historiallisesti tarkastellen alhaisella tasolla. Suomen mahdollinen liittyminen EMU:n kolmanteen vaiheeseen lisännee suomalaisten kiinteistöjen houkuttelevuutta myös ulkomaisten sijoittajien silmissä. Kiinteistömarkkinat kan-



Toimitusjohtaja Kari Kolu

sainvälistyvät ja Suomi integroituu osaksi niitä.

Vuodesta 1998 tulee merkittävä vuosi kiinteistöjen arvopaperistamisessa, sillä monet suuren kiinteistömäärän omistavat tahot ovat asettaneet sen tavoitteekseen. Yleisenä pyrkimyksenä on saattaa osa kiinteistöomaisuudesta likvidimpään muotoon. Osittain kehitys lienee seurausta Ruotsin positiivisista kokemuksista. Samanlaista kehitystä toivotaan myös Suomeen. Arvopaperistamalla osa kiinteistökannasta saadaan kiinteistömarkkinoille sellaisia osapuolia, joilla on mahdolli-

suus keskittyä pitkäjänteiseen kiinteistöomistukseen. Arvopaperistaminen tarjoaa myös uuden sijoitusinstrumentin kotimaisille piensijoittajille ja mahdollisuuden ulkomaisille sijoittajille omistaa välillisesti suomalaisia kiinteistöjä.

Kari Kolu
toimitusjohtaja

Kiinteistöliiketoiminta

Spondan kiinteistö pääoma koostuu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloista. Sponda omistaa 40 kiinteistökohteita, joiden kokonaispinta-ala on noin 375.000 m². Helsingin keskustassa Spondan vuokrattava pinta-ala on 105.200 m², pääkaupunkiseudulla 92.200 m², Itäkeskuksessa 84.400 m², Tampereella 78.500 m² ja muualla Suomessa 14.700 m². Lisäksi Tampereella nk. Koskikiinteistöjen kehitysosan toimisto- ja liiketilan rakennusoikeus on 14.420 m². Yhtiöllä on myös kolme rakentamatonta tonttia Tampereella omistamiensa teollisuusrakennusten välittömässä läheisyydessä.

Vuokrausaste 31.12.1997 vuokratulojen perusteella laskettuna oli 97 % ja kokonaisalasta laskettuna 96 %.

Spondan kiinteistöjen kokonaispinta-ala jakaantuu toimistoihin (37 %), liiketiloihin (28 %), teollisuustiloihin (16 %), varastoihin (12 %), hotelleihin (5 %) ja muihin tiloihin (2 %).

Spondan kiinteistöt

Sponda kasvatti vuonna 1997 kiinteistömääränsä varsinkin Helsingin keskustassa voimakkaasti. Suurin osa hankituista rakennuksista on tunnettuja, jo käsitteiksi muuttuneita arvokiinteistöjä.



Bulevardi 1, Mannerheimintie 2 ja Mannerheimintie 4

Helsingin keskustan merkittävimmät kiinteistöt

Kiinteistö Oy Arkadiankatu 4–6 (27.300 m²) linja-autoaseman reunustalla on Einari Teräsvirran piirtämä ja vuonna 1978 valmistunut kiinteistö, jossa suurimpana vuokralaisena on Patentti- ja rekisterihallitus. Muita vuokralaisia ovat Merita Pankki Oy, Valintatalo ja Alko Yhtiöt.



Seurahuoneen talo

sijaitseva kiinteistö, jossa vuokralaisina ovat mm. Mandatum & Co. Oy, Sewex Oy Seppälä ja Valokuvaamo Atelier Nyblin.

Oy Mikumi Ab, Mannerheimintie 4 (5.200 m²) on Kurt Simbergin piirtämä ja vuonna 1965 entisen Tempon tontille valmistunut toimisto- ja liiketalo, jossa vuokralaisina ovat mm. Huoneistomarkkinointi Oy (Catella), Mondo Furnitures Oy, Oy PC-SuperStore ja Sponsor Capital Oy.

Kiinteistö Oy Mannerheimintie 2 (3.700 m²) on Risto Skogströmin piirtämä ja vuonna 1978 valmistu-



Arkadiankatu 4–6

Seurahuoneen talo eli Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 (11.500 m²) on arkkitehti Armas Lindgrenin vuonna 1911 Vakuutusyhtiö Kalevan pääkonttoriksi suunnittelema raken-

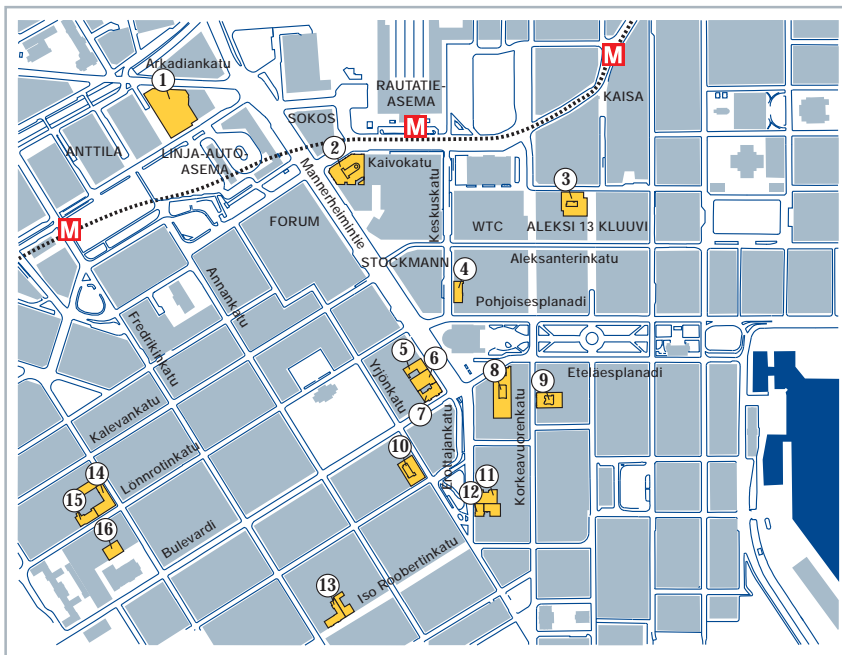
nus. Päävuokralaisina kiinteistössä ovat Hotel Cumulus Seurahuone, Omaisuudenhoidtoyhtiö Arsenal-SSP Oy:n Uudenmaan alueyksikkö sekä Merita Pankki Oy.

Kiinteistö Oy Kluuvikatu 8 (9.750 m²) eli Hotelli Helsinki on arkkitehti P E Blomstedtin vuonna 1930 suunnittelema. Kiinteistön täydellinen saneeraus valmistui vuonna 1996. Vuokralaisena on Helsinki Hotels Oy.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 1 B (2.950 m²) on Eliel Saarisen piirtämä ja vuonna 1920 valmistunut, vastapäätä Stockmannin tavarataloa



Keskuskatu 1 B



Spondan kiinteistöt Helsingin keskustassa

1	Arkadiankatu 6	27 300 m ²
2	Kaivokatu 12	11 900 m ²
3	Kluuvikatu 8	9 800 m ²
4	Keskuskatu 1b	3 000 m ²
5	Mannerheimintie 4	5 200 m ²
6	Mannerheimintie 2	3 700 m ²
7	Bulevardi 1	2 600 m ²
8	Eteläesplanadi 22	9 000 m ²
9	Korkeavuorenkatu 45	3 800 m ²
10	Yrjönkatu 16	3 400 m ²
11	Erottajankatu 7	3 700 m ²
12	Erottajankatu 5	3 200 m ²
13	Iso Roobertinkatu 21-25	7 700 m ²
14	Lönnrotinkatu 27	5 000 m ²
15	Lönnrotinkatu 29	3 200 m ²
16	Lönnrotinkatu 28	3 300 m ²

nut toimisto- ja liiketalo, jossa vuokralaisina ovat mm. Silja Line Oy Ab ja Merita Pankki Oy.

Kiinteistö Oy Bulevardi 1 (2.600 m²) on Theodor Höjerin piirtämä ja vuonna 1890 valmistunut Mannerheimintien ja Bulevardin kulmatalo, joka on peruskorjattu vuonna 1978. Vuokralaisina ovat mm. Silja Line Oy Ab, Venezuelan Suurlähetystö ja Matkatoimisto Kaleva Oy.



Bensowin talo

Bensowin talo eli Kiinteistö Oy Hauki (9.000 m²), Eteläesplanadi 22, on rakennettu vuonna 1940 ja peruskorjattu vuosina 1986–89. Arkkitehti Uno Ullbergin suunnittelemissa talossa vuokralaisina ovat mm. Ravintola El Greco, Kauppa-mainos Bozell, Omaisuudenhoidoyhtiö Arsenal-SSP Oy, Dow Jones Telerate Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Ruokosuo Group ja Asianajotoimisto Merilampi, Marttila & Laitasalo Oy.

Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45 (3.800 m²) valmistui vuonna 1913 ja laajennettiin ja peruskorjattiin vuonna 1984. Suurin vuokralainen on Omaisuudenhoidoyhtiö Arsenal-SSP Oy.

Kiinteistö Oy Dianankulma (3.400 m²) on Yrjönkatu 16:n ja Uudenmaankatu 7:n kulmassa sijaitseva, arkkitehtien Grahn, Hedman ja Wasastjerna piirtämä, vuonna 1898 valmistunut ja 1990-luvul-



Dianankulma

la peruskorjattu kiinteistö, jossa vuokralaisina ovat mm. Corporate Advisor Group Oy SEK & Grey Eminence, Mazot Oy Ab ja Villisilikki Ky.



Dianapuisto

Kiinteistö Oy Dianapuiston, Erottajankatu 7 (3.600 m²) peruskorjaus ja pihanpuoleinen uudisosa valmistuivat vuonna 1988. Vuokralaisia ovat mm. Irlannin Suurlähe-



Dianankulma

tystö, Diana Varainhoito Oy, Suomen Teollisuussijoitus Oy, Lehtikuva Oy ja Teaterföreningen Lillan.

Kiinteistö Oy Helsingin Erottajankatu 5 (3.200 m²) on arkkitehtien Walter Thomén ja Bröderna Uddin piirtämä, vuonna 1910 valmistunut ja vuonna 1990 peruskorjattu talo. Vuokralaisina ovat Asianajotoimisto Castren & Snellman Oy, Gummerus Kustannus Oy ja Polarrest Oy.

Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21, josta Sponda omistaa 91 %, on valmistunut vuonna 1965. Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 23–25 on valmistunut vuonna 1984. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 7.700 m². Vuokralaisina ovat mm. patenttitoimisto Kolster Oy Ab, Eurostrada Oy (Pizza Hut) ja Postipankki Oy.



Vanha Poli

Vanha Poli eli Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 29 (3.200 m²) on rakennettu vuonna 1903. Kiinteistö on peruskorjattu ja entisöity ravintolatiloiksi ja hotelliksi vuonna 1988. Kansallisromanttisen Vanhan Polin ovat suunnitelleet arkkitehdit Karl Lindahl ja Walter Thomé. Päävuokralainen on LordHotel.

Pääkaupunkiseudun merkittävimmät kiinteistöt

Kiinteistö Oy Olarintörmä on vuonna 1989 rakennettu teollisuuskiinteistö (7.400 m²) ja vuokralaisena on Esmi Oy Ab.

Tapiolassa sijaitseva Tapiolan Toimitalo Oy (4.000 m²), josta Sponda omistaa 32 %, on rakennettu vuonna 1979. Vuokralaisena on Huhtamäki Oy.

Espoon Keilaniemessä sijaitseva Kiinteistö Oy Miestentie (5.600 m²) on rakennettu vuonna 1984 ja vuokralaisia ovat mm. Rintekno Oy ja Teknillinen Korkeakoulu.

Vuonna 1988 rakennettu Kiinteistö Oy Perkkään Upseerinkatu 1 (13.000 m²) on vuokrattu Nokia Groupille. Viereinen Kiinteistö Oy Komentajakatu 1 (4.400 m²) on



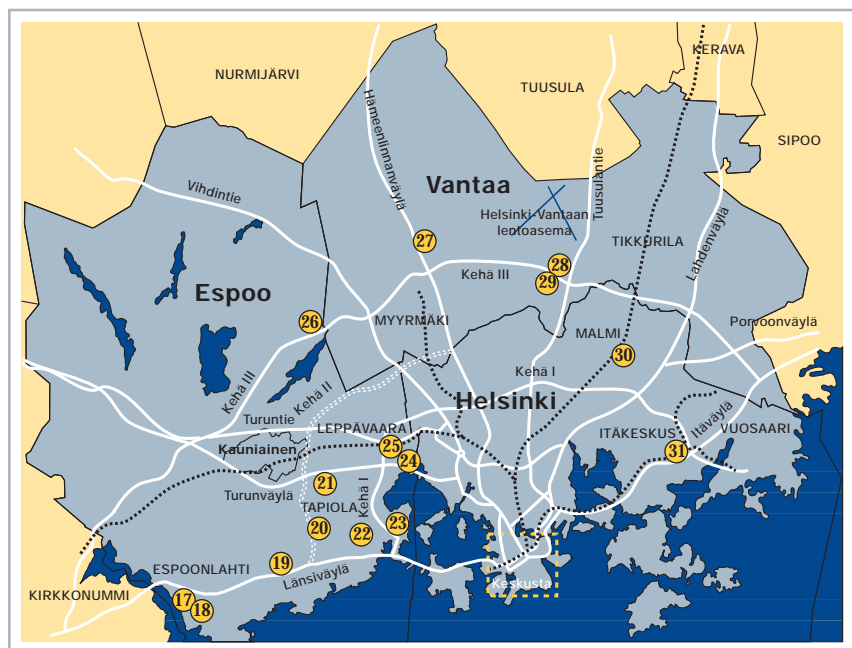
Perkkään Upseerinkatu 1

rakennettu vuonna 1991 ja myös vuokrattu Nokia Groupille.

Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo (4.600 m²) Vantaan Piispankylässä on rakennettu vuonna 1991 ja vuokralaisena pienteollisuustalona toimivassa rakennuksessa

on Berendsen PMC Oy Ab. Rakennus on mukana EU:n SIMBA-projektissa, jossa kehitetään yhdenmukaista kiinteistöautomaatio- ja valvontalaitteistoa.

17 Kivenlahdenkatu 1 Poijupuisto	3 700 m ²
18 Ulappakatu 1 Ulappatori	4 800 m ²
19 Pihatormä 1 Länsi-keskus	10 600 m ²
20 Olarinluoma 14 Olarintörmä	7 400 m ²
21 Sinikalliontie 10	4 300 m ²
22 Länsituulentie 6 Tapiolan toimitalo	3 800 m ²
23 Miestentie 3	5 600 m ²
24 Komentajakatu 1	4 400 m ²
25 Upseerinkatu 1	13 000 m ²
26 Juvan Teollisuuskatu 2 Espoon Juvanpuisto	11 800 m ²
27 Mestarentie 6 Hämeenportin Yritystalo	4 600 m ²
28 Robert Huberintie 2	6 800 m ²
29 Elannontie 5 Backaksenpelto	7 100 m ²
30 Malminkaari 10 Malmin Yritystalo	4 000 m ²
31 Kauppakeskus Itäkeskus	84 400 m ²



Spondan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla

Kauppakeskus Itäkeskus

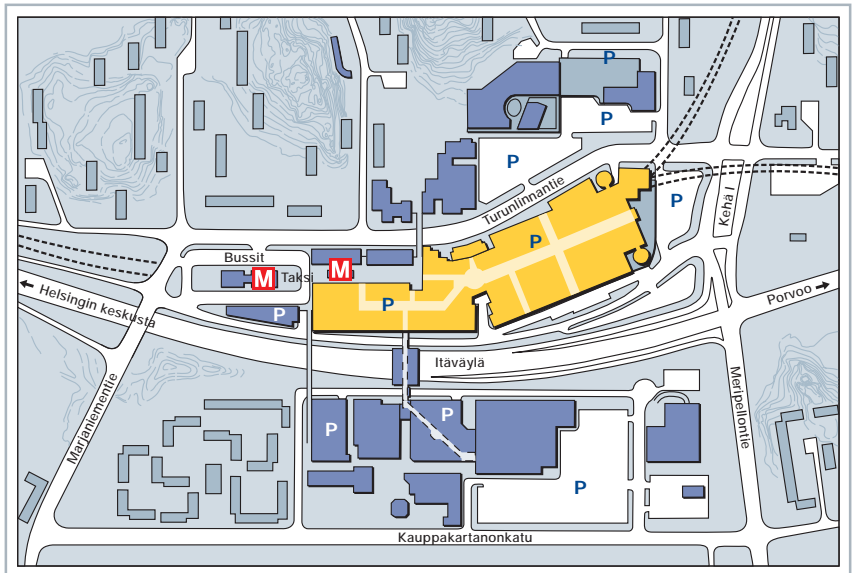
Spondan merkittävin kiinteistökohte on Kauppakeskus Itäkeskus, joka on Pohjoismaiden suurin kauppakeskus. Merita Kiinteistöjen kanssa joulukuussa tehdyn kaupan jälkeen Sponda omistaa kaikki Kauppakeskus Itäkeskuksen liiketilat. Uusia vuokralaisia tässä osassa ovat mm. Merita Pankki Oy, Suomalainen Kirjakauppa ja Tiimari.

Kauppakeskus Itäkeskuksessa on sekä liike- että toimistotiloja. Vuokrattava pinta-ala on 84.400 m², josta on liiketilaa 62.450 m², toimistotilaa 10.600 m² ja muita tiloja 11.350 m². Näiden lisäksi katettujen jalankulkualueiden pinta-ala on 8.000 m². Vuokrausaste oli vuoden lopussa yli 99 %. Vuokralaisten viime vuoden myynti nousi 1.400 miljoonaan markkaan (1.316). Itäkeskuksen vuokratuotoista 50 % kertyy liikevaihtosidonnaisista sopimuksista ja 50 % kiinteävuoakraisista. Vuosittain investoidaan noin viisi miljoonaa markkaa kauppakeskuksen myymälöiden uusintaan ja laatutason nostoon. Kilpailutekijöitä ovat laaja tarjonta, sijainti, helppo saavutettavuus ja ilmainen pysäköinti. Pysäköintitilaa itse Kauppakeskus Itäkeskuksessa on 2.500 ajoneuvolle ja lähiympäristö mukaanlukien 4.000 ajoneuvolle. Asiakaskäyntejä on noin 20 miljoonaa vuodessa.

Kauppakeskuksen suurimmat vuokralaiset ovat Stockmann ja Anttila. Vaatemyymälöistä mainittakoon Halonen, Hennes & Mauritz, Seppälä, KappAhl, Lindex, Jack & Jones, Marimekko, Feminett, Vero Moda ja kenkäkauppa Din Sko. Kauppakeskus tarjoaa myös lukuisia palveluja. Näitä ovat Helsingin kaupungin terveysasema, työvoimatoimisto ja verotoimiston Itäkeskuksen toimipiste. Kauppakeskuksessa on 23 ravintolaa ja kahvilaa sekä kolme elokuva-

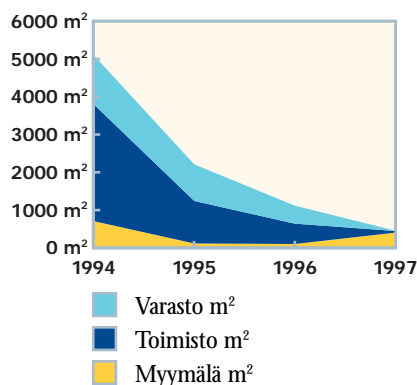


Kauppakeskus Itäkeskus

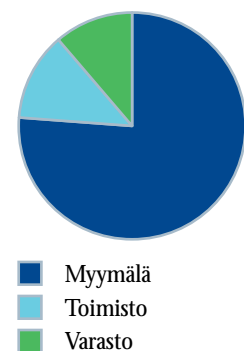


Kauppakeskus Itäkeskus merkitty keltaisella

Vapaat tilat vuoden lopussa



Tilajakauma



teatteria. Lisäksi siellä on erilaisia toimistoja ja pankkeja.

Kauppakeskus Itäkeskuksessa toimii vuodesta 1984 Yrittäjähdis-

tys Itäkeskus ry, joka hoitaa ja kustantaa kauppakeskuksen yhteismarkkinoinnin, noin 6 miljoonaa markkaa vuosittain. Sponda maksaa yhteismarkkinoinnin kustannuksista 25 %.

Tampereen

merkittävimmät kiinteistöt

Tampereen keskustassa Kiinteistö Oy Hämeenkatu 23:ssa (8.000 m²) vuokralaisina ovat Kesko Oy (Vaatehuone), toimistohotelli Petrasol Oy ja TukkuTiimi Oy Tiimari.



Tirkkosentalo

Kiinteistö Oy Tirkkosentalo (7.000 m²) sijaitsee Kuninkaankadulla Tampereen keskustassa. Keski-eurooppalaisvaikutteisen, jugendtyylisen vuonna 1901 valmistuneen rakennuksen ovat suunnitelleet Lars Sonck ja Birger Federley ja se on peruskorjattu vuonna 1986. Vuokralaisia ovat asusteliike Velj. Halonen, Instrumentarium Oy, kaupunkilehti Tamperelainen ja KPMG

Wideri KHT-yhteisö.

Kiinteistö Oy Koskitammi, jonka vuokralaisina ovat Tamrock Oy:n pääkonttori ja Kvaerner Pulping Oy (11.800 m²), sijaitsee Tammerkosken rannalla ja on kuvattu 20 marcan setelissä. Kiinteistö Oy Koskipajun (4.400 m²) vuokralainen on Valmet Oy.

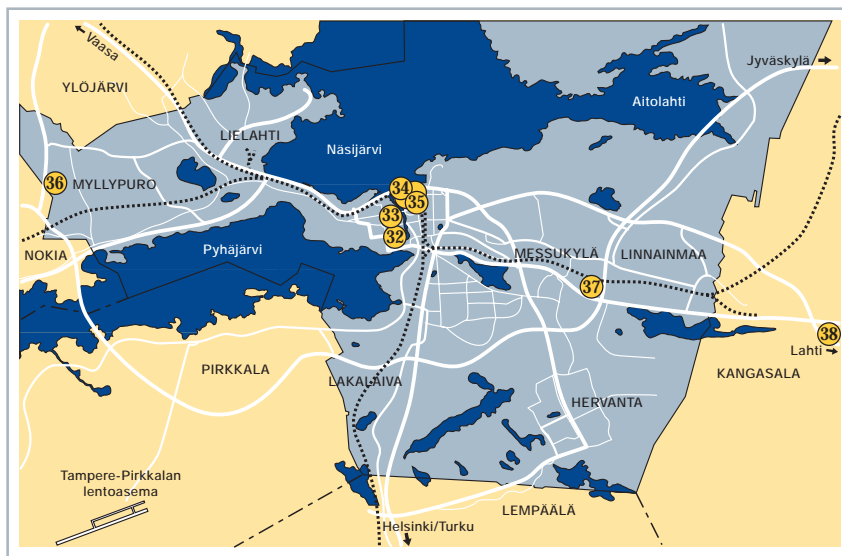
Messukylässä Spondan tytäryhtiö Tamsoil Oy omistaa teollisuuskiinteistökokonaisuuden, jonka vuokralaisina ovat Valmet Oy, Kvaerner Pulping Oy ja Kvaerner Tamturbine Oy. Rakennusten kokonaispinta-ala on noin 39.400 m².



Koskitammi

Kiinteistöjen ylläpito

Sponda panostaa kiinteistöjen kokonaisvaltaiseen ylläpitoon. Spondan ydinliiketoiminta käsittää tilojen vuokrauksen, kiinteistöjen hallinnoinnin ja ulkoistettujen palvelujen valvonnan ja tehostamisen. Spondan tavoite on yleiseurooppalainen käytäntö, jossa vuokralaiset maksavat indeksiin sidotun tai liikevaihtosidonnaisen pääomavuokran lisäksi vuokraamiinsa tiloihin kohdistuvat hoito- ja käyttökulut. Vuokralaisilla on mahdollisuus itse vaikuttaa kiinteistön hoito-, huolto- ja kustannustasoon. Nämä käsittävät muun muassa energian, laitehuollon, puhtaanapidon ja turvallisuuden. Sponda on ulkoistanut mainitut palvelut ja tarkkailee jatkuvasti laatu- ja kustannustasoa kilpailuttamalla palveluja. Kiinteistöjen ylläpidon perustana on rakennusten kuntokartoitus, jonka pohjalta käyttö-, huolto-, ylläpito- ja investointisuunnitelmat laaditaan. Elinkaaritarkastelu ja siihen liittyvät kustannukset perustuvatkin pitkän tähtäyksen toimintaan, jolla pyritään turvaamaan kiinteistön pitkän aikavälin alhaiset käyttö- ja huoltokulut.



Spondan kiinteistöt Tampereella

32 Hämeenkatu 23	8 000 m ²
33 Kuninkaankatu 21 Tirkkosentalo	7 000 m ²
34 Kelloportinkatu 1 Koskipaju	4 400 m ²
35 Kelloportinkatu 1 Koskitammi	11 800 m ²
36 Pihtisulunkatu 9	6 800 m ²
37 Etu-Hankkionkatu 1	39 500 m ²
38 Lentolantie	1 100 m ²

Kiinteistöt paikkakunnittain

Helsinki keskusta

Kiinteistön nimi	Vuokrattava ala yht. m ²	Pinta-ala							Rakennus-/ peruskorj. vuosi	Vuokrausaste	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Asunto m ²	Teoll. m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²		1997 % m ²	1997 % mk
Arkadiankatu 6	27 294	15 733	4 834	0	0	4 671	0	2 056	1977/1997	100	100
Kaivokatu 12	11 493	3 462	1 785	0	0	0	6 246	0	1911/1982	100	100
Kluuvikatu 8	9 750	0	0	0	0	0	9 750	0	1930/1996	100	100
Keskuskatu 1 B	2 955	1 979	735	0	0	241	0	0	1920/1965	72	76
Mikumi	5 205	2 619	1 604	0	0	982	0	0	1965/1988	74	77
Mannerheimintie 2	3 691	2 127	751	0	0	813	0	0	1978	96	97
Bulevardi 1	2 621	1 935	395	79	0	35	0	177	1890/1978	100	100
Hauki	8 979	6 375	1 897	0	0	707	0	0	1940/1989	98	99
Korkeavuorenkatu 45	3 828	2 033	472	0	0	784	0	540	1912/1984	100	100
Dianankulma	3 397	1 737	588	675	0	271	0	126	1898/1992	98	98
Dianapuisto	3 662	1 631	886	47	0	448	0	651	1988	99	100
Hgin Erottajanmäki	3 165	2 630	161	187	0	189	0	0	1910/1990	100	100
Iso Roobertinkatu 21–25	91 % 7 703	3 585	796	0	0	2 559	0	763	1965/1984	73	82
Vanhajämärä	4 969	3 745	758	0	0	466	0	0	1938/1967	58	76
Lönnotinkatu 29	3 176	0	1 558	0	0	63	1 244	313	1903/1988	100	100
Lönkka	3 345	2 725	402	0	0	218	0	0	1938/1986	82	80
Yhteensä Helsinki keskusta	105 230	52 314	17 620	988	0	12 445	17 240	4 625		93	95

Pääkaupunkiseutu

Kiinteistön nimi	Vuokrattava ala yht. m ²	Pinta-ala							Rakennus-/ peruskorj. vuosi	Vuokrausaste	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Asunto m ²	Teoll. m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²		1997 % m ²	1997 % mk
Pojjupuisto	3 700	2 855	811	0	0	0	0	34	1992	46	42
Ulappatori	4 813	1 083	3 185	0	0	302	0	243	1990	96	98
Länsi-Keskus A + C	40 % 10 632	10 175	0	0	0	181	0	276	1991	100	100
Olarintörmä	7 449	1 798	210	0	5 203	61	0	179	1989	100	100
Sinikalliontie 10	4 289	3 805	211	0	0	183	0	91	1989	100	100
Tapiolan toimitalo	32 % 3 938	2 338	375	0	0	1 225	0	0	1979	100	100
Miestentie	5 630	5 049	0	0	0	0	0	581	1984	100	100
Komentajankatu 1	4 415	4 232	0	0	0	183	0	0	1991	100	100
Perkkaan Upseerinkatu 1	13 011	10 129	0	80	0	2 101	0	702	1988	100	100
Espoon Juvanpuisto	11 789	3 532	0	111	0	8 147	0	0	1974	100	100
Hämeenportin Yritystalo	4 632	898	0	0	0	3 632	0	102	1991	100	100
Robert Huberintie 2	6 842	2 526	433	0	364	3 519	0	0	1989/1997	100	100
Backaksenpelto	7 120	4 920	1 606	0	0	390	0	205	1991	100	100
Malmin Yritystalo	4 020	617	109	0	2 886	304	0	105	1989	65	68
Yhteensä pääkaupunkiseutu	92 278	53 956	6 938	190	8 453	20 225	0	2 517		96	97
Itäkeskus	84 384	10 583	62 450	0	0	9 541	0	1 810	1984/1992	99	100

Tampere

Kiinteistön nimi	Vuokrattava ala yht. m ²	Pinta-ala							Rakennus-/ peruskorj. vuosi	Vuokrausaste	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Asunto m ²	Teoll. m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²		1997 % m ²	1997 % mk
Hämeenkatu 23	7 973	1 554	6 045	0	0	374	0	0	1905/1989	90	92
Tirkkosentalo	7 002	2 950	3 473	0	0	496	0	83	1905/1986	89	90
Koskitammi	11 806	11 806	0	0	0	0	0	0	1856/1968	100	100
Koskipaju	4 437	3 613	0	0	0	824	0	0	1963	100	100
Myllypuro	6 796	3 390	0	0	3 072	0	0	334	1990	60	49
Messukylä	39 459	0	0	0	39 459	0	0	0	1957/1997	100	100
Lentolantie 5	1 097	0	0	0	1 097	0	0	0	1975	100	100
Yhteensä Tampere	78 570	23 313	9 518	0	43 628	1 694	0	417		95	94

Muu Suomi

Kiinteistön nimi	Vuokrattava ala yht. m ²	Pinta-ala							Rakennus-/ peruskorj. vuosi	Vuokrausaste	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Asunto m ²	Teoll. m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²		1997 % m ²	1997 % mk
Karjalan Kauppakeskus	8 459	0	6 908	0	0	1 551	0	0	1987	95	98
Inkeröisten koekeskus	6 245	0	0	0	6 245	0	0	0	1988	100	100
Yhteensä muu Suomi	14 704	0	6 908	0	6 245	1 551	0	0		97	99

YHTEENSÄ SPONDA 375 164 140 166 103 434 1 178 58 326 45 455 17 240 9 368 96 97

Sponda paikkakunnittain

Kiinteistön nimi	Vuokrattava ala yht. m ²	Pinta-ala							Rakennus-/ peruskorj. vuosi	Vuokrausaste	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Asunto m ²	Teoll. m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²		1997 % m ²	1997 % mk
Helsinki keskusta	105 230	52 314	17 620	988	0	12 445	17 240	4 625		93	95
Pääkaupunkiseutu*	92 278	53 956	6 938	190	8 453	20 225	0	2 517		96	97
Itäkeskus	84 384	10 583	62 450	0	0	9 541	0	1 810		99	100
Tampere	78 570	23 313	9 518	0	43 628	1 694	0	417		95	94
Muu Suomi	14 704	0	6 908	0	6 245	1 551	0	0		97	99
Yhteensä	375 164	140 166	103 434	1 178	58 326	45 455	17 240	9 368		96	97

*Ei sis. Helsingin keskustaa eikä Itäkeskusta.

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Suomen talousnäkyvät kohentuivat viime vuoden aikana ja suhdanneodotukset olivat positiiviset. Muuttoliike Helsingin seudulle ja Tampereen ympäristökuntiin jatkui viime vuoden lopulla vilkkaana. Työllisyysnäkyvät paranivat. Työministeriön työnvälitystilastoon perustuva työttömyysaste oli vuoden viimeisellä neljänneksellä Helsingissä noin 14 %, Espoossa noin 10 %, Vantaalla ja sen kehysalueilla noin 12 % ja Tampereella noin 19 %.

Näkyvät korkomarkkinoilla ovat suotuisat. Suomen pitkät korot ovat historiallisen alhaisella tasolla. Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen (ETLA 4/1997) mukaan ekonomistien arviot vuoden 1998 inflaatiosta liikkuvat noin 2 prosentissa.

Suomen kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet. Vuoden 1997 toisella puolivuotiskaudella vuokrien nousu oli kolme prosenttia. Varsinkin pääkaupunkiseudulla liike- ja toimistotilojen kysyntä on ollut vilkasta. Toimitilarakentaminen pääkaupunkiseudulla on vuonna 1998 edelleen kasvussa, vaikka vuoden 1997 toisella ja kolmannella neljänneksellä saavutettu kasvuvauhti hidastui. Vaikka rakentaminen on kääntynyt kasvuun, taso on kuitenkin edelleen matala verrattuna rakentamisen huippuvuosiin.

Keskittyminen kiinteistösijoitus-toimintaan

Sponda on määritellyt maantieteelliseksi ydinalueekseen Helsingin ja Tampereen keskustat ja pääkaupunkiseudun. Vuonna 1997 Sponda kasvatti kiinteistöomistustaan 12 kiinteistöllä Arsenalin, Merita Kiinteistöjen, Exofennican ja YIT:n kanssa tehdyillä kaupoilla. Vuoden aikana Spon-

da myi Helsingissä Meritalle entisen niin sanotun Kansa-talon tonttiyhtiöt ja Valtion kiinteistölaitokselle Kiinteistö Oy Kanavakatu 5-7:n.

Sponda osti Arsenalilta 15.12.1997 neljä kiinteistöä Helsingin keskustasta. Osana kauppahintaa kolme, Spondan strategisen alueen ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöä siirtyivät Arsenalille.

Merita Kiinteistöjen ja Spondan välillä tehdyt, 11 arvokiinteistön kaupat allekirjoitettiin 22.12.1997. Kauppasummasta maksettiin käteisenä 520 miljoonaa markkaa ja loput Spondan suunnatulla osakeannilla. Annin jälkeen Merita Kiinteistöt -konserni omistaa 17,46 % Spondan osakepääomasta.

Sponda Oyj myi 23.12.1997 YIT:lle suoramistuksensa 49 % ja Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsol Oy:n 2 %:n osuuden Exofennica Oy:ssä, joka harjoittaa liike-, toimisto- ja asuinrakennusten kehittämisen-, suunnittelun-, markkinointi- ja rakennuttamistoimintaa Tampereella.

Luopuminen arvopaperisalkusta

Sponda myi 1.806 miljoonalla markalla arvopaperisalkkunsaa, joka käsitti UPM-Kymmene Oy:n, Enso Oy:n, Rauma Oy:n ja Helsingin Puhelin Oy:n osakkeita. Myyntivoittoa arvopaperikaupoista syntyi 522,2 miljoonaa markkaa.

Organisaatio ja henkilöstö

Koko konsernin henkilöstön määrä 31.12.1997 oli 23 (26) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 16 (17) henkilöä. Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 4.885.137 markkaa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 991.279 markkaa. Konsernissa palkkoja maksettiin 7.288.284 markkaa, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 2.064.142 ja muun

henkilöstön palkat 5.224.142 markkaa.

Hallituksen puheenjohtaja on budjettineuvos Raine Vairimaa, varapuheenjohtaja finanssineuvos Jarmo Väisänen, varsinaiset jäsenet johtaja Jorma Heinonen, finanssineuvos Jarmo Kilpelä ja uutena jäsenenä 22.12.1997 lähtien toimitusjohtaja Heikki Hyppönen. Toimitusjohtaja on Kari Kolu.

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet Eero Suomela, KHT, ja Kalervo Virtanen, KHT, sekä varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wide-ri Oy Ab.

Rahoitus ja investoinnit

Korolliset velat olivat 31.12.1997 yhteensä 1.365,0 miljoonaa markkaa (2.404,2).

Kassavarat ja muut korolliset saamiset olivat 113,4 miljoonaa markkaa 31.12.1997.

Omavaraisuusaste oli 61,4 % (31,4 %).

Luottojen erääntyminen ja korkojakauma on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Spondan investoinnit kiinteistöihin

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 1997 olivat 16,7 miljoonaa markkaa (10,3).

Spondan kiinteistömyynnit

Niin sanotun Kansa-talon tonttiyhtiöiden myynnistä Meritalle syntyi Spondalle tappiota 6,5 miljoonaa markkaa.

Omaisuu-denhoitoyhtiö Arsenal-SSP:n kanssa tehdyistä kaupoista syntyi voittoa 18,4 miljoonaa markkaa.

Kanavakadulla sijaitsevan kiinteistön myynnistä Valtion kiinteistölaitokselle syntyi voittoa 17,3 miljoonaa markkaa.

Spondan kiinteistöhankinnat

Sponda Oy allekirjoitti 15.12.1997 Omaisuu-denhoitoyhtiö Arsenal-SSP Oy:n kanssa sopimuksen, jonka mukaan Sponda osti Arsenalilta neljä liikekiinteistöä Helsingin ydinkeskustasta. Kiinteistöt ovat Seurahuoneen talo Kaivokatu 12, Hotelli Helsingin kiinteistö Kluuvikatu 8, Iso Roobertinkatu 21–25 ja Korkeavuorenkatu 45. Kauppasumma oli 531 miljoonaa markkaa. Sponda maksoi 501 miljoonaa markkaa käteisenä ja 30 miljoonaa markkaa kolmena liikekiinteistö-

nä, jotka sijaitsevat Spondan strategisen alueen ulkopuolella.

Sponda osti 22.12.1997 Merita Kiinteistöt Oy:ltä 10 arvokiinteistöä, joiden kauppahinta oli 700 miljoonaa markkaa. Seitsemän kiinteistöä sijaitsee Helsingin keskustassa ja yksi Itäkeskuk-sessa, yksi Vantaalla ja yksi Tampereen keskustas-sa. Kauppahinnasta maksettiin käteisenä 133,9 miljoonaa markkaa ja loput Merita Kiinteistöt Oy kuittasi merkitsemällä Sponda Oyj:n osakkei-ta. Merkinnän jälkeen Merita Kiinteistöt -kon-serni omistaa 17,46 % Sponda Oyj:n osakepää-omasta. Lisäksi solmittiin erillinen kiinteistö-kauppa linja-autoaseman vieressä sijaitsevasta Kiinteistö Oy Arkadiankatu 4–6:sta, jonka han-kintahinta oli 390 miljoonaa markkaa.

Sponda Oyj:n ja Merita Kiinteistöt -konsernin välisessä kaupassa molempien osapuolten kiin-teistöomistukset arvostettiin yhteisesti sovitulla kassavirtoihin perustavalla tuottoarvomenetelmällä. Laskelmien tuloksena Merita Kiinteistöjen osuudeksi yhteenlasketusta kiinteistöomaisuuden arvosta tuli 17,46 % eli 12.695.219 kappaletta Sponda Oyj:n 5 markan nimellisarvoisia osakkei-ta. Osakkeiden merkintähintaa määriteltäessä edellä mainitulla tuottoarvomenetelmällä saatua arvoa korjattiin laskelmaan kuulumattomilla erillä, kuten rahoitusomaisuus, velat, muu omai-suus ja vastuut. Näin laskettu Sponda-konsernin laskennallinen substanssiarvo oli 44,60 mk/osa-ke, johon hintaan Merita Kiinteistöt Oy merkitsi 12.695.219 kappaletta Sponda Oyj:n osaketta.

Sponda solmi 23.12.1997 sopimuksen YIT-Yhtymän ja Exofennica Oy:n kanssa, josta kau-pasta kirjattiin 80 miljoonan markan kirjanpi-dollinen tappio. Exofennica Oy:ltä ostettiin neljä kappaletta kiinteistöjä 18,9 miljoonan markan hintaan sekä sovittiin, että Sponda ostaa liike- ja toimistorakennuksia Tampellan kanta-alueelta 33,8 miljoonalla markalla. Lisäksi Sponda osti 88,7 miljoonalla markalla YIT:ltä Espoon Länsi-Keskuksesta kaksi toimistorakennusta, joista toinen on täysin vuokrattu ja toinen viimeistelyä vailla. Kaupan ansiosta Sponda vapautui Tam-rockille Exofennican puolesta antamastaan mak-samattomasta osakassopimuksen mukaisesta kauppahinnan vastuusta 121,7 miljoonaa mark-kaa kokonaisuudessaan sekä kaikista Tampereen kaupungin, Exofennican ja Spondan välisistä

kunnallisteknisistä vastuista ja sitoumuksista, jotka siirtyivät YIT:lle.

Ylimääräisissä yhtiökokouksissa käsitellyt asiat

Ylimääräinen yhtiökokous päätti kokouksessaan 19.12.1997 muuttaa yhtiön julkiseksi osakeyhtiöksi. Toiminimi Sponda Oyj rekisteröitiin 19.12.1997.

Yhtiön osakkeet liitettiin arvo-osuusjärjestelmään 19.12.1997.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti kokouksessaan 22.12.1997 muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 18.6.1997 päätöstä siten, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistetaan viisi aikaisemman neljän asemesta. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Merita Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Heikki Hyppönen.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 22.12.1997 kokouksessaan 12.695.219 osakkeen suunnatusta annista Merita Kiinteistöt Oy:n merkittäväksi. Merita Kiinteistöjen ja Spondan välisessä kiinteistökaupassa 133,9 miljoonaa markkaa maksettiin käteisenä ja loput Sponda Oyj:n osakkeilla. Kauppahinta oli 700 miljoonaa markkaa. Annin jälkeen Merita Kiinteistöt -konserni omistaa 17,46 % Spondan osakepääomasta.

Spondan osakepääoman korotus rekisteröitiin 26.1.1998, jonka jälkeen osakepääoma on 363.476.095,00 markkaa ja osakkeiden lukumäärä on 72.695.219 osaketta.

Yhtiökokous on 22.12.1997 valtuuttanut hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä. Valtuutuksen nojalla osakepääomaa voidaan korottaa enintään 60.000.000,00 markalla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta. Valtuutusta voidaan käyttää, kun siihen on olemassa yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, joka voi olla esimerkiksi osakaspuhjan edelleen vahvistaminen.

Tulos

Sponda-konsernin vuoden 1997 tulos verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen oli 594,1 Mmk (253,7).

Sponda-konsernin liikevaihto oli 2.105,1 Mmk (1.919,5) ja se muodostui arvopaperikaupan liikevaihdosta 1.806,3 Mmk (1.542,8), kiin-

teistöyhtiöiden tuotoista 232,2 Mmk (263,8) ja osinkotuotoista 66,6 Mmk (112,9). Liikevoitto oli 711,0 Mmk (637,1). Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli 605,4 Mmk (305,9). Kokonaisrahoituskustannukset ja nettokorot olivat 105,6 Mmk (331,2). Spondan oma-varaisuusaste oli hyvä, 61,4 %. Liikevaihto säilyi korkeana arvopaperikaupasta johtuen.

Näkymät

Taloudelliset näkymät Suomessa ovat parantuneet. Yksityisten kulutusmenojen kasvun arvioidaan vuonna 1998 jatkuvan noin 3 prosentin suuruisena. Tämä heijastuu myös kiinteistösiirtomarkkinoille. Vuokrausaste ja vuokrataso ovat nousseet ja kehityksen arvioidaan jatkuvan samansuuntaisena. Pääkaupunkiseudulla parhaimpien toimisto- ja liiketilojen kysyntä on tarjontaa korkeampi. Koska yhtiö tulee keskittymään kiinteistöliiketoimintaan, vuoden 1998 tulos ei tule olemaan vertailukelpoinen vuoden 1997 tuloksen kanssa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj osti 6.2.1998 YIT:ltä Tampellan kanta-alueelta 826,5 m² sitoumuksen mukaisia liike- ja toimistotaloneliöitä 8,1 miljoonalla markalla. Tämän jälkeen edellä mainittua ostovelvoitetta on jäljellä 25,7 miljoonaa markkaa.

Ekonomi Tapani Väljä (42) nimitettiin yhtiön talousjohtajaksi ja toimitusjohtajan varamieheksi 1.3.1998.

Sponda Oyj ja Solidium Oy ovat keskenään sopineet Centre International Rogierin (CIR) eli nk. Martini Towerin myynnistä Solidium Oy:lle. Kauppahinnaksi on sovittu 100 miljoonaa markkaa. Lopullinen kauppakirja samoin kuin muu kaupan loppuun saattaminen tullaan tekemään maaliskuun aikana. Kaupan jälkeen Sponda ei omista ulkomaisia kiinteistöjä.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain säännöksiä noudattaen.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden antamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta. Poikkeuksen edelliseen muodostaa Exofennica Oy, josta konsernin omistusosuus on ollut 51 %. Koska kuitenkin Spondalla on ollut keskinäisen sopimuksen perusteella oikeus ja velvollisuus myydä omistuksensa yhtiössä YIT:lle, Exofennica Oy:tä ei ole konsolidoitu konsernitilinpäätöksessä. Exofennica Oy:n osakekanta on myyty YIT:lle 23.12.1997.

Tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen niiden hankintahetkestä lähtien tai myyntihetkeen saakka. Merita Kiinteistöt Oy:ltä ja Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal-SSP Oy:ltä ostetut kiinteistöt hankittiin tilikauden lopussa, josta johtuen ne on konsolidoitu vain taseen osalta.

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Tällöin tytäryhtiöosakkeiden hankintamenosta vähennetään konsernin osuus tytäryhtiön hankintahetken omasta pääomasta. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman erotus on kohdistettu hankitun yhtiön omistamaan maalueeseen ja rakennukseen. Rakennukseen kohdistuvasta osuudesta tehdään suunnitelman mukaiset poistot.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja ne on esitetty omana eräänä.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöitä ovat yhtiöt, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta ja joissa konsernin omistus on 20–50 %. Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Tällöin konsolidoituun tuloslaskelmaan sisältyy konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista. Konsernin osuus hankintahetken jälkeen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitaseessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintameroon.

Poikkeuksen edelliseen muodostavat Tapiolan Toimitalo Oy (32,33 %:n omistusosuus) ja As. Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 %:n omistusosuus), joita ei ole yhdistelty. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan, eikä se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista. Tapiolan Toimitalo Oy:n ja As. Oy Lönnrotinkatu 28:n osakkeita eivät rasita velkaosuudet.

Tuotot

Saadut vuokratuotot jaksotetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sille tilikaudelle, jolta ne on maksettu. Konsernissa on päättyneellä tilikaudella tarkennettu jaksotusta siten, että liikevaihtosidonnaiset vuokrat jaksotetaan vuokraajalta saatavan liikevaihtoarvion perusteella.

Kulut

Aktivoitaviin peruserä- ja lisärakentamismenoihin kirjataan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa.

Vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat sellaisia kuluja, joiden avulla rakennus tai irtain omaisuus pyritään pitämään entisen tasoisena.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisätynä hyödykkeen perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Konsernin kotimaisten yhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista, koneista ja laitteista tehdään menojäännöspoistoina. Muilta osin poistot ovat tasapoistoja.

Rakennukset	4,00 %–7,00 %
Rakennelmat	20,00 %
Väestönsuoja	4 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	30,00 %
Muut koneet ja laitteet	30,00 %
Asfaltointi	5–10 vuotta
Pato	40 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–10 vuotta

Rakennusten koneet ja laitteet, kuten hissit, ilmastointi yms. sisältyvät taseessa rakennusten hankintamenoon.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu mm. ohjelmistot, asfaltointimenot ja Koy Kaivokadun tunneli.

Ulkomaan rahan määräiset erät

Valuuttamääräiset saatavat ja velat on muutettu Suomen markoiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Syntyneet mahdolliset kurssierot on kirjattu tuotoiksi ja kuluiksi. Johtuen valuuttamääräisten erien pienestä merkityksestä konsernin kannalta konserni ei suojaa avointa valuuttapositiotaan.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu Suomen markoiksi tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Omia pääomia eliminoitaessa syntyneet muuntoerot on kirjattu konsernin vapaan oman pääoman muutoksena.

Vaihto-omaisuus

Konsernin vaihto-omaisuutta ovat olleet arvopaperit, jotka on arvostettu hankintamenoonsa tai tätä alempaan todennäköiseen myyntihintaan. Tilikauden aikana koko vaihto-omaisuus on myyty pois.

Tutkimus- ja tuotekehityskulut

Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan poik-

keuksetta tulosvaikutteisesti niiden syntymisvuonna.

Eläkemenot

Konserniyhtiöiden lakimääräinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenoista aiheutuvat kustannukset kirjataan kuluksi kaudelle, jolloin vastaava työsuoritus on tapahtunut.

Verot

Välittömät verot sisältävät tilikaudelle kuuluvat suoriteperusteiset verot. Konsernilla ei ollut 31.12.1997 vapaaehtoisia varauksia eikä kertynyttä poistoeroa, jolloin näihin liittyvää laskennallista verovelkaa ei niin ikään ollut.

Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eräiä, joihin liittyisi lykätty verovelka. Vahvistettuihin tappioihin, käyttämättömiin veroylijäämiin ja käyttämättömiin yhtiöverohyvityksiin liittyville lykätuille verosaamisille ei ole merkitty arvoa, kun otetaan huomioon se, että niiden käyttämiseen liittyy rajoitteita ja epävarmuutta.

Rakennusaikaiset korot

Yhtiö ei ole aktivoinut rakennusaikaisia tai muita korkoja miltään osin, vaan kaikki korot on kirjattu kuluksi kaudella, jolla niiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt.

Konsernituloslaskelma

(1000 mk)	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
LIIKEVAIHTO	2 105 079	1 919 452
Liiketoiminnan muut tuotot	108 034	173 395
Kulut		
Ostot tilikauden aikana	25 332	1 263 801
Varastojen lisäys (-)/vähennys (+)	1 258 809	-52 956
Henkilöstökulut	9 319	9 062
Vuokrat	561	499
Muut kulut	87 258	81 349
	<u>1 381 278</u>	<u>1 301 755</u>
KÄYTTÖKATE	831 835	791 092
Poistot		
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkäaikaisista menoista	121 223	144 104
Konserniliikearvon poisto/-reservin vähennys	0	9 936
	<u>121 223</u>	<u>154 040</u>
LIIKEVOITTO	710 611	637 052
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	0	56 126
Korkotuotot lyhytaikaisista sijoituksista	10 009	18 758
Muut rahoitustuotot	52	86 127
Kursivoitot	3 688	3 245
Korkokulut	-71 451	-98 834
Osuus osakkuusyriyten voitoista	46	0
Muut rahoituskulut	-46 903	-385 512
Kursstitappiot	-1 042	-11 074
	<u>-105 602</u>	<u>-331 164</u>
VOITTO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	605 010	305 888
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot	25 167	39 647
Satunnaiset kulut	-35 393	-65 791
	<u>-10 227</u>	<u>-26 144</u>
VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	594 783	279 744
Poistoeron lisäys (-)/vähennys (+)	6 380	1 677
Välittömät verot		
Tilivuodelta	-7 728	-32 234
Aikaisemmilta vuosilta	359	3 772
	<u>-7 368</u>	<u>-28 462</u>
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	286	780
TILIKAUDEN VOITTO	<u>594 080</u>	<u>253 739</u>

Konsernitase

(1000 mk)

Vastaavaa

KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT

PITKÄAIKAISET SJOITUKSET

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

2 774

9 050

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

897 250

516 467

Rakennukset ja rakennelmat

2 505 970

1 546 039

Koneet ja kalusto

39 191

30 079

Muut aineelliset hyödykkeet

4 794

3 990

Ennakkomaksut

3 990

5 222

3 451 194

2 101 796

Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut

pitkäaikaiset sijoitukset

Osakkuusyritysosakket ja osuudet

82 181

35 000

Osakkeet ja osuudet

14 248

24 040

Lainasaamiset

225

50 193

96 654

109 233

KÄYTTÖOMAISUUS YHTEENSÄ

3 550 622

2 220 079

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS

Vaihto-omaisuus

Osakkeet ja osuudet

0

1 258 809

Saamiset

Myyntisaamiset

9 041

3 896

Lainasaamiset

61 352

48 760

Siirtosaamiset

5 583

1 784

Muut saamiset

10 410

12 968

86 386

67 408

Rahoitusomaisuusarvopaperit

Muut arvopaperit

99 000

88 000

Rahat ja pankkisaamiset

14 415

12 485

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS

YHTEENSÄ

199 801

167 893

VASTAAVAA YHTEENSÄ

3 750 423

3 646 782

(1000 mk)	31.12.1997	31.12.1996
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	300 000	300 000
Osakeanti	566 207	0
Vararahasto	192 309	192 309
	<u>1 058 516</u>	<u>492 309</u>
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	642 967	389 184
Tilikauden voitto	594 080	253 739
	<u>1 237 047</u>	<u>642 923</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 295 563	1 135 232
VÄHEMMISTÖOSUUS	7 409	16 360
VAPAAEHTOISET VARAUKSET		
Kertynyt poistoero	0	6 380
PAKOLLISET VARAUKSET	0	19 255
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 365 000	1 000 000
Muut pitkäaikaiset lainat	3 229	174 214
	<u>1 368 229</u>	<u>1 174 214</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	1 230 000
Saadut ennakot	1 315	649
Ostovelat	8 529	7 595
Siirtovelat	17 095	14 337
Muut lyhytaikaiset velat	52 283	42 760
	<u>79 222</u>	<u>1 295 341</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 447 451	2 469 555
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>3 750 423</u>	<u>3 646 782</u>

Konsernin rahoituslaskelma

(1000 mk)	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
LIIKETOIMINTA		
Tulorahoitus		
Käyttökate	831 835	791 092
Rahoitustuotot ja -kulut	-105 602	-331 164
Satunnaiset erät	-10 227	-26 144
Verot	-7 368	-28 462
YHTEENSÄ	708 638	405 322
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Vaihto-omaisuus, lisäys (-)/vähennys (+)	1 258 809	-52 956
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-)/vähennys (+)	-6 386	-9 075
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys (-)	13 881	-25 293
	1 266 304	-87 325
Liiketoiminnan kassavirta	1 974 942	317 997
INVESTOINNIT		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-1 661 331	-28 514
Käyttöomaisuuden myyntitulot	150 647	887 524
	-1 510 685	859 010
Kassavirta ennen rahoitusta	464 257	1 177 008
RAHOITUS		
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	37 376	737 875
Pitkäaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	194 015	-3 399 311
Lyhytaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	-1 249 255	1 255 120
Oman pääoman muutokset	566 251	-3 412
	-451 613	-1 409 728
LASKELMAN MUKAINEN LIKVIDIEN		
VAROJEN MUUTOS		
Oikaisuerät	286	-17 354
	12 930	-250 074
Likvidit varat 31.12.1997/31.12.1996	113 415	100 485
Likvidit varat 1.1.	100 485	350 559
TASEEN MUKAINEN LIKVIDIEN		
VAROJEN MUUTOS		
	12 930	-250 074

Sponda Oyj:n tuloslaskelma

(1000 mk)	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
LIIKEVAIHTO	1 970 144	112 574
Liiketoiminnan muut tuotot	108 034	376 966
Kulut		
Osakkeet	25 332	1 262 653
Varaston muutos, vähennys (+)/lisäys (-)	1 258 809	-1 258 809
Henkilöstökulut	6 312	6 108
Vuokrat	624	637
Muut kulut	86 135	79 761
	<u>1 377 211</u>	<u>90 351</u>
KÄYTTÖKATE	700 967	399 189
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	948	948
LIIKEVOITTO	700 018	398 241
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	2 541	713
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	48 589	74 985
Korkotuotot lyhytaikaisista sijoituksista	3 612	36 175
Muut rahoitustuotot	51	66 441
Kursssivoitot	3 688	3 245
Korkokulut	-92 098	-73 868
Muut rahoituskulut	-121 204	-548 234
Kursstitappiot	0	-10 266
Poistot sijoituksista	-266 653	0
	<u>-421 474</u>	<u>-450 810</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	278 545	-52 569
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot	41 027	289 811
VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	319 572	237 242
Poistoeron lisäys (-)/vähennys (+)	0	440
Välittömät verot		
Tilivuodelta	<u>-6 695</u>	<u>-200</u>
TILIKAUDEN VOITTO	<u>312 877</u>	<u>237 483</u>

Sponda Oyj:n tase

(1000 mk)

Vastaavaa

KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT

PITKÄAIKAISET SJOITUKSET

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

31.12.1997

31.12.1996

Muut aineelliset hyödykkeet

1 074

1 236

1 129

2 130

2 203

3 365

Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet

2 212 115

1 422 716

Osakkuusyritysosakkeet ja osuudet

102 307

60 000

Osakkeet ja osuudet

133

4 431

Lainasaamiset

0

48 794

2 314 555

1 535 940

KÄYTTÖOMAISUUS YHTEENSÄ

2 316 758

1 539 305

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS

Vaihto-omaisuus

Osakkeet

0

1 258 809

Saamiset

Myyntisaamiset

507

197

Lainasaamiset

2 379 178

1 902 842

Siirtosaamiset

6 172

45 724

Muut saamiset

35 031

297 742

2 420 888

2 246 506

Rahoitusomaisuusarvopaperit

Muut arvopaperit

99 000

88 000

Rahat ja pankkisaamiset

9 585

3 707

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS

YHTEENSÄ

2 529 473

3 597 022

VASTAAVAA YHTEENSÄ

4 846 231

5 136 327

(1000 mk)	31.12.1997	31.12.1996
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	300 000	300 000
Osakeanti	566 207	0
Vararahasto	192 309	192 309
	<u>1 058 516</u>	<u>492 309</u>
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	1 283 638	1 046 155
Tilikauden voitto/tappio	312 877	237 483
	<u>1 596 514</u>	<u>1 283 638</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 655 030	1 775 946
VARAUKSET		
Pakolliset varaukset	0	19 255
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 365 000	1 000 000
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	1 230 000
Saadut ennakot	749	560
Ostovelat	646	0
Siirtovelat	32 332	35 809
Muut lyhytaikaiset velat	792 474	1 074 758
	<u>826 201</u>	<u>2 341 126</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 191 201	3 360 381
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>4 846 231</u>	<u>5 136 327</u>

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

(1000 mk)	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
LIIKETOIMINTA		
Tulorahoitus		
Käyttökate	700 967	399 189
Rahoitustuotot ja -kulut	-373 494	-450 810
Satunnaiset erät	41 027	289 811
Verot	-6 695	-200
YHTEENSÄ	361 805	237 990
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Vaihto-omaisuus, lisäys (-)/vähennys (+)	1 258 809	-1 258 809
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-)/vähennys (+)	301 954	-257 537
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys (-)	-24 995	6 770
	1 535 768	-1 509 575
Liiketoiminnan kassavirta	1 897 573	-1 271 585
INVESTOINNIT		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-990 531	-725 802
Käyttöomaisuuden myyntituotot	115 357	703 651
	-875 175	-22 151
Kassavirta ennen rahoitusta	1 022 398	-1 293 736
RAHOITUS		
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-427 542	1 791 805
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+)	365 000	0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys (-)	0	-2 452 000
Lyhytaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	-1 509 185	2 000 154
Osakeanti	566 207	0
	-1 005 520	1 339 959
LASKELMAN MUKAINEN		
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	16 878	46 222
Oikaisuerät	0	-34 545
	16 878	11 678
Likvidit varat 31.12.1997/31.12.1996	108 585	91 707
Likvidit varat 1.1.	91 707	80 029
TASEEN MUKAINEN		
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	16 878	11 678

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
1) Liikevaihto				
Osakkeiden myyntituotot	1 806 310	1 542 805	1 806 310	0
Osinkotuotot	66 608	103 540	66 608	0
Optiopreemiotuotot	0	9 337	0	0
Kiinteistöjen tuotot	232 161	263 771	97 226	112 574
Yhteensä	<u>2 105 079</u>	<u>1 919 452</u>	<u>1 970 144</u>	<u>112 574</u>
2) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tytäryhtiön lainasaamisen arvonalennuksen palautus	108 034	173 395	108 034	376 966
3) Arvopaperikaupan kate				
Arvopaperikaupan tuotot	1 806 310	1 542 805	1 806 310	0
Arvopaperikaupan kulut	1 284 141	1 210 845	1 284 141	3 844
	<u>522 170</u>	<u>331 960</u>	<u>522 170</u>	<u>-3 844</u>
4) Henkilöstökulut ja luontaisedut				
Palkat	6 939	6 554	4 647	4 471
Luontoisedut	389	437	204	250
Muut henkilösivukulut	2 381	2 473	1 664	1 637
Yhteensä	<u>9 709</u>	<u>9 464</u>	<u>6 516</u>	<u>6 358</u>
5) Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomat oikeudet	555	1 386	0	0
Muut pitkävaikuttiset menot	1 276	1 140	557	480
Rakennukset ja rakennelmat	107 090	120 563	0	0
Koneet ja kalusto	7 285	10 435	391	468
Myydyt kiinteistöyhtiöt	4 590	10 580	0	0
Yhteensä	<u>120 797</u>	<u>144 104</u>	<u>948</u>	<u>948</u>
Konserniliikearvo	0	10 614		
Konsernireservin tuloutus	0	-678		
	<u>0</u>	<u>9 936</u>		
Poistoeron muutos:				
Rakennukset ja rakennelmat	6 231	3 156	0	0
Koneet ja kalusto	149	406	0	440
Muut pitkävaikuttiset menot	0	-1 886	0	0
	<u>6 380</u>	<u>1 677</u>	<u>0</u>	<u>440</u>
6) Konserniyhtiöiltä saadut rahoitustuotot				
Osinkotuotot			2 541	713
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista			42 857	67 312
Korkotuotot lyhytaikaisista sijoituksista			0	32 831
Yhteensä			<u>45 398</u>	<u>100 856</u>
Konserniyhtiöille suoritettavat rahoituskulut				
Korkokulut			<u>23 929</u>	<u>12 682</u>

7) Satunnaiset tuotot ja -kulut

Satunnaiset tuotot

Konsernin satunnaiset tuotot 25,2 Mmk sisältävät laskentaperiaatteiden muutoksen vaikutuksen koskien liikevaihtosidonnaisten vuokrien jakotusta 3,8 Mmk, käyttöomaisuuden myyntivoittoja 2,0 Mmk, välimiestuomion Vakuutusyhtiö Sammon maksettavaksi Sponda Oy:lle 16,2 Mmk. Loput 3,2 Mmk muodostuu Airway Park-yhtiöiden arvioidun purkutuloksen tarkennuksesta. Emoyhtiön satunnaiset tuotot 41,0 Mmk muodostuvat edellä mainittujen lisäksi saaduista konserniavustuksista 23,9 Mmk.

Satunnaiset kulut

Konsernin satunnaiset kulut 35,4 Mmk sisältävät käyttöomaisuuden ja saamisten arvonalennuksia 30,8 Mmk ja käyttöomaisuuden myyntitappioita 4,3 Mmk.

8) Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyritykset	Konsernin osuus omasta pääomasta (1000 mk)	Emoyhtiön omistus osuus-%	Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
			kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)
Sp-Sijoitus Oy, Helsinki	772 470	100	15 183 308	303 666	634 654
Oy Skofaks Ab, Helsinki	153 571				
Kauppakeskus Itäkeskus Oy, Helsinki	134 416	100	180 000	180 000	250 800
Tamsoil Oy, Tampere	33 726	100	500 000	10 000	93 925
Kiinteistöosakeyhtiöt:					
Arkadiankatu 6, Helsinki, perustettava yhtiö		100			390 000
Backaksenpelto, Vantaa	13 057	100	15 000	90	13 152
Bulevardi 1, Helsinki	46 614	100	5 400	5 400	47 100
Dianapuisto, Helsinki	37 031	100	3 734	500	37 108
Dianankulma, Helsinki	26 541	100	3 100	1 550	28 550
Espoon Juvanpuisto, Espoo	30 484	100	11 787	118	44 322
Hauki, Helsinki	87 354	100	9 140	29 979	58 002
Helsingin Erottajanmäki, Helsinki	50 902	100	150	15	52 076
Hämeenportin Yritystalo, Vantaa	1 647	100	17 840	107	1 606
Hämeenkatu 23, Tampere, perustettava yhtiö		100			66 000
Iso-Roobertinkatu 21-25, Helsinki	164	91	6 490	157	43 139
Itämarket, Helsinki	21 038				
Kaivokatu 12, Helsinki	85 338	100	12 315	51 723	92 344
Karjalan Kauppakeskus, Lappeenranta	5 470	100	150	500	24 935
Keskuskatu 1 B, Helsinki	62 296	100	150	15	63 131
Kluuvikatu 8, Helsinki	95 272	100	9 949	69 643	100 374
Komentajankatu 1, Espoo	5 817	100	15 000	90	6 083
Korkeavuorenkatu 45, Helsinki, perustettava yhtiö		100			57 200
Koskipaju, Tampere	24 844	100	25 000	25 000	25 400
Koskitammi, Tampere	11 572	100	5 000	50	11 600
Koskituomi, Tampere	4 160	100	500	500	3 485
Lönkka, Helsinki	12 762	100	1 000	500	19 147
Lönnotinkatu 29, Helsinki	12 095	100	1 375	5 053	8 004
Malmin Yritystalo, Helsinki	3 102	100	10 000	500	480
Mannerheimintie 2, Helsinki	85 663	100	7 800	7 800	86 992
Miestentie, Espoo	31 372	100	15 000	1 500	60 960
Oy Mikumi Ab, Helsinki	20 396	100	10 000	10 000	82 366
Olarintörmä, Espoo	4 805	100	7 500	105	12 068
Perkkaan Upseerikatu 1, Espoo	17 519	100	12 783	10 047	24 780
Pojupuisto, Espoo	16 387	100	4 065	8 585	8 004
Robert Huberintie 2, Vantaa	4 536	100	8 475	10 170	10 226
Sinikalliontie 10, Espoo	17 518	100	4 243	424	34 511
Tirkkosen talo, Tampere	5 742	100	6 957	104	4 091

Konserniyhtykset	Konsernin osuus omasta pääomasta (1000 mk)	Emoyhtiön omistus osuus-%	Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
			kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)
Tirkkosen talo, Tampere	5 742	100	6 957	104	4 091
Turunlinnantie 10, Helsinki	68 189	100	15 000	15	131 500
Ulappatori, Espoo	46 521	100	4 326	11 220	52 933
Kesk.kiint. Vanhajämerä Oy, Helsinki	15 058	100	6 779	847	44 200
Yrjönkatu 16, Helsinki	50	100	500	50	50
Vartiokaari, Helsinki	15 858				
Vartiokulma, Helsinki	2 719				
Vartiokumpu, Helsinki	58 344				
Vartiopolku, Helsinki	75 015				
Vartiopuisto, Helsinki	22 813				
Ulappapaikoitus Oy, Espoo	3 171				
Perkkaanpuiston Paikoitustalo II Oy, Espoo	3 672				
Yhteensä					2 725 298
Osakkuusyhtykset:					
Kiinteistö Oy Agenttitalo, Helsinki	5 171	32,02	32017	32	25 000
Kiinteistö Oy Länsi-Keskus, Helsinki	239 872	38,90	116276	11 628	17 307
As. Oy Lönnrotinkatu 28, Helsinki	4 095	30,81	827	7 754	7 754
Tapiolan Toimitalo Oy, Espoo ja Tapiolan Pysäköintitalo	39 453	32,33	9576	23 940	60 000
Yhteensä			22		110 061
Emoyhtiön omistamat muut osakkeet ja osuudet					
Helsingin Puhelin Oy			5		21
Golfsarfvik Oy			1		112
Yhteensä					133
Ulkomaiset osakkeet:					
KK Finance B.V.	-144	100	40	107	17
Baron's Development Project B.V., Amsterdam	-150 382	100	40400	109	0
Brussels Business Centre S.A., Brussel	10 865				
Immo 26 S.A., Brussel	683				
Yhteensä					17
Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet					
Tamsoil-konserni					
Tamsoil Oy, Tampere		100	500000	10 000	93 925
Drawer Oy, Tampere	12				
Tamforest Oy, Anjalankoski	60				
Tamsilva Oy, Anjalankoski	60				
Tamwell Oy, Tampere	60				
Kiinteistö Oy Lentolantie 5, Kangasala	60				
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	17				
Pihtisulku Oy, Tampere	60				
Messukylän Kattila Oy, Tampere	09				
Messukylän Turpiini Oy, Tampere	14				
Konsernin omistamat muut käyttöomaisuusosakkeet ja osuudet					
		kpl	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Omistussuus-%
Oy Kamppiparkki Ab		25	500	3 997	3,04
Kiint.Oy Helsingin Uudenmaankatu 16-20	292		23	1 800	0,47
Muut yhtiöt, joiden omistussuus on alle 5,00 %				697	
				6 493	

9) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1	11 198	2 642	0	0
Lisäykset 1.1–31.12.	24	8 912	0	0
Vähennykset 1.1–31.12.	5 745	357	0	0
Hankintameno 31.12.	5 477	11 198	0	0
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-2 703	-2 148	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 774	9 050	0	0
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	0	11 128		
Vähennykset 1.1.–31.12.	0	0		
Hankintameno 31.12.	0	11 128		
Kertyneet poistot 31.12.	0	-11 128		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	516 467	659 102	0	0
Lisäykset 1.1.–31.12.	531 385	4 073	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	81 531	146 008	0	0
Hankintameno 31.12.	966 320	517 167	0	0
Kertyneet ylimääräiset poistot 31.12.	-69 071	-700	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	897 250	516 467	0	0
Maa- ja vesialueisiin sisältyvät arvonorotukset				
Arvonorotukset 1.1.ja 31.12.	5 230	5 230	0	0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	2 763 705	3 242 353	0	0
Lisäykset 1.1.–31.12.	1 089 359	10 930	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	102 682	489 578	0	0
Hankintameno 31.12.	3 750 381	2 763 705	0	0
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-877 243	-698 495	0	0
Kertyneet ylimääräiset poistot 31.12.	-367 168	-519 170	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 505 970	1 546 039	0	0
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus 1.1.	6 231	9 872	0	0
Poistoeron lisäys 1.1.–31.12.	0	0	0	0
Poistoeron vähennys 1.1.–31.12.	0	0	0	0
	-6 231	-5 463	0	0
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus 31.12.	0	6 231	0	0
Rakennusten hankintamenoön sisältyvät arvonorotukset				
Arvonorotukset 1.1.	2 000	2 000	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 000	0	0	0
Arvonorotukset 31.12.	0	2 000	0	0

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	119 132	132 074	2 344	2 357
Lisäykset 1.1.–31.12.	22 959	1 421	234	84
Vähennykset 1.1.–31.12.	1 361	14 364	5	96
Hankintameno 31.12.	140 730	119 132	2 573	2 344
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-101 539	-89 053	-1 500	-1 109
Kirjanpitoarvo 31.12.	39 191	30 079	1 074	1 236
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen				
kertynyt erotus 1.1.	149	555	0	440
Poistoeron vähennys 1.1.–31.12.	-149	-406	0	-440
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen				
kertynyt erotus 31.12.	0	149	0	0
Muut pitkävaikuttiset menot				
Hankintameno 1.1.	6 270	4 529	3 520	2 240
Lisäykset 1.1.–31.12.	2 706	1 961	87	1 280
Vähennykset 1.1.–31.12.	531	221	531	0
Hankintameno 31.12.	8 446	6 270	3 077	3 520
Kertyneet sumupoistot 31.12.	0	-2 280	-1 947	-1 390
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 446	3 990	1 129	2 130
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen				
kertynyt erotus 1.1.	0	-1 886	0	0
Purettu 31.12.	0	1 886	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0

10) Käyttöomaisuuden verotusarvot

Maa-alueet	838 291	355 840	0	0
Rakennukset	1 242 491	845 417	0	0
Osakkeet ja osuudet	75 859	55 534	1 937 994	1 626 328

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.

11) Pitkäaikaiset sijoitukset ja lainasaamiset/konserni- ja osakkuusyhtiöt

(1000 mk)	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Konserniyritykset		
Osakkeet	2 212 115	1 422 716
Lainasaamiset	0	14 513
Yhteensä	2 212 115	1 437 229
Osakkuusyhtiöt		
Osakkeet	102 307	60 000
Lainasaamiset	57 400	34 280
Yhteensä	159 707	94 280

12) Vaihto- ja rahoitusomaisuus

Saamiset, jotka erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Lainasaamiset	57 625	1 449	2 375 563	1 854 132
Konsernin lainasaamiin sisältyi v.1996 oman pääoman ehtoista lainasaamista				1 399 200,00
markkaa.				

Vaihto-omaisuusosakkeiden hankintamenojen ja markkina-arvojen erotus

Markkina-arvo

vaihto-omaisuusosakkeet	0	1 279 886	0	1 279 886
Vastaava kirjanpitoarvo	0	1 258 809	0	1 258 809
Erotus	0	21 077	0	21 077

13) Saamiset ja velat/konserni- ja osakkuusyrietykset

(1000 mk)		Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Pitkäaikaiset lainasaamiset/konserniyrietykset		2 375 563	1 854 132
Pitkäaikaiset lainasaamiset/osakkuusyrietyt		57 400	57 400
Siirtosaamiset/konserniyrietykset		4 114	45 303
Muut saamiset/konserniyrietykset		26 020	287 222
Rahat ja pankkisaamiset/konserniyrietykset		9 459	746
Oman pääoman ehtoiset lainasaamiset/osakkuusyrietykset		0	34 280
Siirtovelat/konserniyrietykset		30 219	29 119
Muut lyhytaikaiset velat/konserniyrietykset		773 456	1 034 785

14) Oma pääoma

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Osakepääoma 1.1. ja 31.12.	300 000	300 000	300 000	300 000
Osakeanti				
Uusmerkintä, osakepääoman osuus	63 476	0	63 476	0
Ylikursssirahaston osuus	502 731	0	502 731	0
	566 207	0	566 207	0
Vararahasto 1.1. ja 31.12.	192 309	192 309	192 309	192 309
Vapaa oma pääoma 1.1.	642 923	392 595	1 283 638	1 046 155
Tytäryhtiöiden muuntoerojen muutos	44	-3 412	0	0
Tilikauden tulos	594 080	253 739	312 877	237 483
	1 237 047	642 923	1 596 514	1 283 638

15) Vapaaehtoiset varaukset

(1000 mk)	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
Kertynyt poistoero 1.1.	6 380	8 542	0	440
Lisäys 1.1.–31.12.	0	3 708	0	0
Vähennys 1.1.–31.12.	-6 380	-5 869	0	-440
Kertynyt poistoero 31.12.	<u>0</u>	<u>6 380</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Konsernin vapaaehtoisia varauksia koskevat verovelat 31.12.1997 ja 31.12.1996 olivat 0,00 mk ja 1 786 466.00 mk.

16) Pakolliset varaukset

Tehty Koy Vilhovuorenkatu 6:n ja Koy Hämeentie 33:n hoitokuluihin 31.12.1998 asti. Koyt myytiin vuonna 1997.

	<u>0</u>	<u>19 255</u>	<u>0</u>	<u>19 255</u>
--	----------	---------------	----------	---------------

17) Arvostuserät

Arvostuserät 1.1.	0	5 799	0	5 799
Vähennykset 1.1.–31.12.	0	-5 799	0	-5 799
Arvostuserät 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

18) Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua.

Merita Pankki Oy	390 000	0	390 000	0
Postipankki Oy, velkakirjalainat	475 000	750 000	475 000	750 000
	<u>865 000</u>	<u>750 000</u>	<u>865 000</u>	<u>750 000</u>

Luottojen ja luottolimiittien erääntyminen

Erääntyminen	Mmk
1998	50,00
1999	50,00
2000	50,00
2001	300,00
2002	50,00
2003	50,00
2004	440,00
2005	50,00
2006	325,00
	<u>1365,00</u>

Korkojakauma

	Mmk	Korko
Lyhytaikaista, 1–3 kk	525,00	1–12 kk helibor
4 vuotta, kiinteä	450,00	5,675
7 vuotta, kiinteä	390,00	5,545
	<u>1 365,00</u>	

Rahoituslimiittiluotto 250,00 Mmk erääntyy v. 2001.

Vastuositoumukset

Annetut pantit ja vastuositoumukset (1000 mk)

	Konserni 1997	Konserni 1996	Emoyhtiö 1997	Emoyhtiö 1996
a) Omasta velasta				
Pantatut osakkeet kirjanpitoarvostaan	0	0	1 024 217	2 111 051
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	35 373	42 809	0	0
b) Konserniyhtiöiden velasta				
Pantatut osakkeet kirjanpitoarvostaan	195 163	195 163	0	0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	803 004	1 087 705	0	0
c) Muiden puolesta				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	59 060	500 000	0	0

Ei sisälly sitoumuksia yhtiön osakkaiden eikä johdon ja näiden lähisukulaisten puolesta.

d) Muut omat vastuut				
Leasingvastuut	332	126	0	0
Tampellan kanta-alueen vastuut ja veloitteet	0	19 234	0	174 261
Vuokravastuu	1 790	0	0	0
e) Yhteensä				
Pantit	195 163	195 163	1 024 217	2 111 051
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	897 437	1 630 513	0	0
Muut vastuut	2 122	19 360	0	174 261

f) Rasitteet

Kauppakeskus Itäkeskus -konsernissa tontti on rakennettu osaksi kauppakeskuksen rakennuskokonaisuutta, mistä johtuen tontilla on useita tontti- ja rakennusrasitteita. Rasitteet oikeuksineen ja veloitteineen ovat rasitesopimuksessa, joka on allekirjoitettu 25.9.1992 ja rasitteet on perustettu v. 1995.

Kiinteistö Oy Vartiopolku, Haka Oy:llä on määrälän erottamisoikeus.

Kiinteistö Oy Koskitammi ja Kiinteistö Oy Koskituomi omistavat yhdessä määrälän ja Kiinteistö Oy Koskipaju emätilan Tampereen kaupungin IX kaupunginosan tontista nro 6.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Taseen oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}$$

$$\text{Oma pääoma/osake, mk} = \frac{\text{Oma pääoma + varaukset + poistoero}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$$

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin vapaa oma pääoma on konsernitaseen 31.12.1997 mukaan 1.237.047.390,89 markkaa.

Emoyhtiön vapaa oma pääoma on taseen 31.12.1997 mukaan 1.596.514.251,16 markkaa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,85 markkaa osaketta kohti eli 61.790.936,15 markkaa ja loput 251.085.784,51 markkaa tilivuoden voitosta jätetään taseeseen edellisten tilikausien voittotilille.

Helsingissä, 27. päivänä helmikuuta 1998

SPONDA OYJ
Hallitus

Raine Vairimaa

Jarmo Väisänen

Jorma Heinonen

Jarmo Kilpelä

Heikki Hyppönen

Kari Kolu
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 11. päivänä maaliskuuta 1998

Eero Suomela
KHT

Kalervo Virtanen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.1997. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme 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 tarkas-

tuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten 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 tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 11. maaliskuuta 1998

Eero Suomela
KHT

Kalervo Virtanen
KHT

Sponda Oyj:n yhtiöjärjestys

1 § YHTIÖN TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Sponda Oyj, englanniksi Sponda Plc.
Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita koti- ja ulkomaisia osakkeita, obligaatioita ja muita arvopapereita sekä omistaa, vuokrata ja hallita kiinteää omaisuutta, harjoittaa kiinteistöjen peruskorjausta ja jatkorakentamista, kiinteistöjen kehittämistä sekä muuta tähän liittyvää toimintaa, ja käydä kauppaa osakkeilla, obligaatioilla, muilla arvopapereilla sekä kiinteistöillä. Yhtiö huolehtii katto-organisaationa kokonaan tai osittain omistamiensa yhtiöiden johtamisesta ja valvonnasta sekä huolehtii konsernin organisaatiosta, hallinnoinnista ja muista tämänkaltaisista yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun.

3 § VÄHIMMÄIS- JA ENIMMÄISPÄÄOMA

Yhtiön vähimmäispääoma on kolmesataa miljoonaa (300.000.000) markkaa ja enimmäispääoma yksi miljardi kaksisataa miljoonaa (1.200.000.000) markkaa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

4 § OSAKKEIDEN NIMELLISARVO

Osakkeiden nimellisarvo on viisi (5) markkaa.

5 § ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄ JA TÄSMÄYTYSPÄIVÄMENETTELY

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavaa varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä,

1. joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon,
2. jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakasluetteloon, tai
3. jos osake on hallintarekisteröity, jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

6 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen (3–5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

7 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

8 § TOIMINIMENKIRJOITUSOIKEUDET

Yhtiön toiminimen kirjoittavat toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen yhdessä tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

9 § PROKURAT

Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

10 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on kaksi (2) varsinaista tilintarkastajaa ja yksi (1) varatilintarkastaja. Yhtiön tilintarkastajien ja varatilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

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

11 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksitoista päivää ennen kokousta.

12 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

KOKOUKSESSA ON:

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuuloslaskelman, taseen ja niiden liitteenä ilmoitettavat tiedot ja toimintakertomuksen sekä konsernitilinpäätöksen, joka käsittää konsernituloslaskelman, konsernitaseen ja niiden liitteenä ilmoitettavat tiedot;

2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta;
 4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
 5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
 6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä matkakustannusten korvauserusteista;
 7. hallituksen jäsenten lukumäärästä;
- valittava:
8. hallituksen jäsenet sekä
 9. tilintarkastajat ja varatilintarkastaja.

Yhtiön hallinto ja johto

Yhtiön hallitus

Raine Vairimaa, 49
puheenjohtaja vuodesta 1996
varatuomari, budjettineuvos
Valtiovarainministeriö

Jarmo Väisänen, 46
varapuheenjohtaja vuodesta 1996
valtiot.lis., finanssineuvos
Valtiovarainministeriö

Jorma Heinonen, 49
hallituksen jäsen vuodesta 1996
dipl.ins., johtaja
Valtion kiinteistölaitos

Heikki Hyppönen, 53
hallituksen jäsen vuodesta 1997
ekonomi, toimitusjohtaja
Merita Kiinteistöt Oy

Jarmo Kilpelä, 41
hallituksen jäsen vuodesta 1996
kauppat. maist., finanssineuvos
Valtiovarainministeriö

Tilintarkastajat

Eero Suomela, KHT
Kalervo Virtanen, KHT
Varatilintarkastaja
KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab



Sponda Oyj:n hallitus. Edessä vasemmalta: Raine Vairimaa ja Jarmo Väisänen. Takana vasemmalta: Jarmo Kilpelä, Jorma Heinonen ja Heikki Hyppönen.

Yhtiön johto

Kari Kolu, 41
toimitusjohtaja

Tapani Väljä, 42
talousjohtaja ja toimitusjohtajan varamies

Veikko Majava, 53
kiinteistöjohtaja

Arto Asikainen, 50
Kauppakeskus Itäkeskus
toimitusjohtaja

Jaakko Holkeri, 51
Tamsoil Oy
toimitusjohtaja

Henkilökunta



Sponda-konsernin henkilökunta. Edessä vasemmalta: Ulla Tiainen, Laila Keto-Lassas, Gunilla Söderström, Liisa Salo, Raili Wilkman, Raila Harjala, Pirkko Autio ja Riitta Riihimäki. Takana vasemmalta: Eino Karhapää, Jaakko Holkeri, Terttu Mattila, Eila Isotalo, Virpi Mäkelä, Martti Nevalampi, Veikko Majava, Riitta Lamminmäki, Jyrki Palos, Sirpa Kakkonen, Mauri Ranta, Salme Vesanto, Arto Asikainen, Raili Kaasinen, Kari Kolu ja Timo Vihavainen.

Sponda-konsernin rakenne

Sponda-konserni käsittää emoyhtiö Sponda Oyj:n, Tamsoil- ja Kauppakeskus Itäkeskus -alakonsernit sekä

Sponda Oyj:n 100 %:sesti omistamat 35 kiinteistöosakeyhtiötä ja kuusi osakkuusyhtiötä.

Tamsoil-konserni on Sponda Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö, joka omistaa ja hallinnoi yhdeksää kiinteistöosakeyhtiötä. Henki-

löstömäärä on yksi.

Kauppakeskus Itäkeskus -konserni on Sponda Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö, joka omistaa ja hallinnoi Kauppakeskus Itäkeskuksen kuutta kiinteistöosakeyhtiötä. Henkilöstömäärä on kuusi.

Yhteystiedot

Sponda Oyj

PL 22
00931 Helsinki
Itäkatu 1 b, kolmas kerros
Puh. (09) 680 581
Telefax (09) 6805 8222

Kauppakeskus Itäkeskus Oy

PL 22
00931 Helsinki
Itäkatu 1 b, kolmas kerros
Puh. (09) 680 581
Telefax (09) 339 779

Tamsoil Oy

PL 554
33101 Tampere
Kelloportinkatu 1 B
Puh. 0205 444990
Telefax (03) 212 3219