

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille

Sponda Oyj	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kiinteistöliiketoiminta	6
Uushankinnat	7
Helsingin keskusta	8
Pääkaupunkiseutu	10
Itäkeskus	12
Tampere ja muu Suomi	14
Kiinteistöjen ylläpito	15
Hallituksen toimintakertomus	16
Osakkeet ja osakkeenomistajat	19
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	21
Konsernituloslaskelma	23
Konsernitase	24
Konsernin rahoituslaskelma	26
Sponda Oyj:n tuloslaskelma	27
Sponda Oyj:n tase	28
Sponda Oyj:n rahoituslaskelma	30
Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot	31
Tunnusluvut	38
Tunnuslukujen laskentakaavat	38
Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi	39
Tilintarkastuskertomus	39
Yhtiön hallinto ja johto	40
Henkilökunta	41
Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta	42
Yhteystiedot	44

Kansikuva: Seurahuoneen talo eli Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 1920-luvulla.

Sponda



Toiminta-ajatus

Sponda on kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka keskittyy korkealuokkaiseen liike- ja toimistokiinteistöihin pääkaupunkiseudulla.

Korkealuokkaisilla liike- ja toimistokiinteistöillä tarkoitetaan pääsääntöisesti sellaisia

kiinteistöjä, jotka sijaitsevat keskeisillä liikepaikoilla, joista saadaan korkea vuokratuotto, joihin kohdistuvat korkeat tuotto-odotukset ja joita asiakkaat pitävät laadukkaina. Yleensä tällaisten kiinteistöjen vuokrakäyntä on vakaampaa, joten niiden tuotot eivät ole yhtä alttiita suhdannevaihteluille.

Valittu maantieteellinen keskittyminen pääkaupunkiseudulle on Spondan tapauksessa historiallinen tosiasia, mutta tämä strategia tarjoaa oivan kasvupotentiaalin, koska alueen sekä taloudellinen että väestönkasvu ovat hyviä.

Kehityksen arvioidaan edelleen jatkuvan. Pääkaupunkiseudulla asuu viidennes Suomen väestöstä, mutta se tuottaa noin kolmanneksen bruttokansantuotteesta.

Kiinteistösijoittaminen on paikallista. Spondan tarkoitus on tarjota vuokralaisilleen korkeatasoista ja asiakaslähtöistä palvelua keskittämällä toimivalta ja vastuu kustakin kiinteöstä paikalliselle isännöitsijälle. Suuruuden ekonomia mahdollistaa alueellisesti alhaisemmat hinnat esimerkiksi kiinteistönhoitopalveluille ja muille hankintasopimuksille.

Sponda keskittyy liike- ja toimistokiinteistöihin. Spondan nettotulosta kolmannes tulee Helsingin keskustasta. Kyseiset kiinteistöt sisältävät liiketiloja, joiden vuokraamiseen Sponda käyttää kauppakeskuksista hankimaansa tietotaitoa. Kiinteistösijoittaminen vaatii riittävästi alueellista kriittistä massaa, jotta paikallisen organisaation kustannukset jäisivät mahdollisimman pieniksi.

Historia

Sponda perustettiin vuonna 1991 Suomen Pankin alaisuuteen omistamaan ja hallinnoimaan Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin arvopaperi- ja kiinteistöomaisuutta. Vuonna 1996 Sponda siirtyi valtiovarainministeriön alaisuuteen. Seuraavan vuoden aikana Sponda selkeytti strategiaansa ja luopui suurimmasta osasta arvopaperi-omaisuuttaan. Joulukuussa 1997 Sponda kasvatti kiinteistöomaisuuttaan ja osti yhteensä 1,6 miljardilla markalla kiinteistöjä Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenalilta ja Merita Kiinteistöiltä. Samalla Merita Kiinteistöistä tuli Spondan vähemmistöosakas 17,5 %:n osuudella. Vuonna 1998 Suomen valtio ja Merita Kiinteistöt päättivät arvopaperistaa Spondan ja myydä 1/3 omistamistaan osakkeista. Spondan osaketta alettiin noteerata Helsingin Arvopaperipörssissä 1.6.1998.

Vuosi 1998 lyhyesti

- Sponda listautui Helsingin Pörssiin
- Sponda myi Tampereelta kolme kiinteistöä
- Sponda myi Brysselissä sijaitsevan toimistokiinteistön
- Sponda osti pääkaupunkiseudulta kolme kiinteistöä
- Sponda solmi esisopimuksen Castrum Oyj:n kanssa teollisuuskiinteistöjensä myynnistä

Konsernin tunnusluvut 31.12.1998

	mk
Osakekohtainen oma pääoma	33,52
Tulos per osake	2,90
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,7
P/E luku	10,2
Omavaraisuusaste-%	67,7
Nettovelkaantumisaste-%	44,2
Osinko mk *	1,00
Osinko tuloksesta-%	34,5
Efektiivinen osinko-%	3,4
Osakekannan markkina-arvo, Mrd	2,2
* Hallituksen esitys	



Spondan kiinteistö Dianapuisto Erottajankatu 7

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 1998 oli merkittävä Spondan historiassa, sillä Suomen valtio ja Merita Kiinteistöt toteuttivat aikensa laajentaa Spondan omistuspohjaa ja viedä yhtiö pörssiin. Kiinnostus yhtiötä kohtaan oli suuri ja varsinkin kansainväliset institutionaaliset sijoittajat ostivat Spondan osakkeita. Instituutiomyynti ylimerkittiinkin 12-kertaisesti. Kaiken kaikkiaan Spondan pörssiura alkoi hyvissä merkeissä, sillä sekä kotimaiset että ulkomaiset sijoittajat luottivat yhtiöön. Koko prosessi toteutettiin kireässä aikataulussa ja toukokuussa yhtiön johto suoritti mittavan road show -kierroksen Euroopassa, Pohjois-Amerikassa ja Suomessa. Voidaan sanoa, että me spondalaiset kävimme läpi vaativan oppimisprosessin ja haluankin kiittää koko henkilökuntaa ja yhteistyökumppaneitamme sitoutumisesta ja hyvästä työpanoksesta.

Vuosi 1998 oli kiinteistöjen arvopaperistamisen vuosi. Vuoden 1997 lopussa pörssissä olevien kiinteistö-sijoitusyhtiöiden markkina-arvo oli noin 500 miljoonaa markkaa. Vuoden 1998 lopussa näiden yhtiöiden markkina-arvo oli vajaat 4.000 miljoonaa markkaa. MeritaNordbanke- nin joulukuussa 1998 julkistama rakennemuutos noin 10.400 miljoonan kiinteistöomaisuutensa arvopaperistamisesta vuoden 1999 aikana vahvistaa kansainvälistä kehitystä, jonka mukaan myös Suomessa kiinteistöjen omistus tulee yhä enemmän keskittymään kiinteistö-sijoitusyhtiöille.

Arvopaperistamisen tavoitteena oli saada Suomeen kansainvälisiä sijoittajia ja toimivat kiinteöstösijoitusmarkkinat. Kotimaisille yksityisomistajille haluttiin tarjota uusi sijoitusinstrumentti ja mahdollisuus



Toimitusjohtaja Kari Kolu

omistaa välillisesti suomalaisia kiinteistöjä. Samoin ulkomaisia sijoittajia toivottiin omistajiksi Suomen kiinteistömarkkinoille. Näissä tavoitteissa onnistuttiin. Samoin pyrkimyksenä oli ja on edelleen saattaa osa kiinteistöomaisuudesta likvidimpään muotoon. Tällä saralla on vielä paljon tekemistä ja rakennejärjestelyt ovat vasta alkaneet.

Vaikka Spondan osake onkin tällä hetkellä Helsingin arvopaperipörssin vaihdetuin kiinteöstösijoitusyhtiön osake, se ei vielä riitä. Yhtiön markkina-arvoa ja kiinteistökantaa

on kasvatettava, koska vain likvidi osake hinnoitellaan oikein suhteessa kiinteistöjen tuottoon.

Suomen taloudellinen tilanne ja talouden kasvunäkymät sekä kiinteistöalan markkinatilanne vaikuttavat Spondan osakkeen hintakehitykseen. Suomessa olojen odotetaan ennusteiden mukaan pysyvän melko vakaina, vaikka taloudellinen kasvu hieman hidastuu- kin. Työttömyyden ennakoidaan laskevan eurooppalaiselle tasolle ja ostovoiman kasvun pysyttelevän 3,5 prosentin vaiheilla. Kauppakeskus

Itäkeskus 190 liikkeineen muodostaa noin puolet Spondan liikevaihdosta, joten yksityisen kansalaisen ostovoima on Spondalle tärkeä.

Sponda on vuoden 1998 aikana ostanut kolme kiinteistöä pääkaupunkiseudulta ja myynyt kolme kiinteistöä Tampereelta. Ostetut kiinteistöt sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa, Itäkeskuksessa ja Espoossa, kaikki kiinteässä yhteydessä Spondan jo omistamiin rakennuksiin. Lisäksi Sponda myi Brysselissä sijaitsevan toimistokiinteistön maaliskuussa 1998 ja solmi joulukuussa 1998 esisopimuksen Castrum Oyj:n kanssa teollisuuskiinteistöjensä myynnistä Tampereella. Spondalle siirtyy Castrumilta kaksi toimistokiinteistöä ja yksi tontti pääkaupunkiseudulla. Castrum-sopimuksella teollisuuskiinteistöjen omistus halutaan keskittää yhdelle omistajalle ja Sponda toteuttaa strategiaansa painottamalla yksinomaan toimisto- ja liikekiinteistöihin pääkaupunkiseudulla.

Spondan strategiaan kuuluu oleellisena osana kiinteistöjen hallinnointiin liittyvä korkeatasoinen osaaminen. Spondan toimintatapa asettaakin suuret vaatimukset henkilöstön ammattitaidolle. Yhtiön kiinteistöpäälliköt hallitsevat alueensa erityispiirteet ja seuraavat ja analysoivat markkinakehitystä talokohtaisesti. Tehokas vuokraustoiminta on kannattavan toiminnan kulmakivi ja nykyisen markkinatilanteen ansiosta voidaan solmia entistä paremmat sopimukset. Spondan kiinteistöjen sijainti ja koko mahdollistavat joustavuuden ja kustannustehokkaan kiinteistöjen hallinnoinnin, huollon, puhtaanapidon, vartioinnin ja muun toiminnan. Yhtiö haluaa keskittyä pitkä-

jänteiseen kiinteistöomistukseen valitulla avainalueella. Tavoitteena on kehittää ydinliiketoimintaa eli kiinteistöjen vuokrausta mahdollisimman asiakaslähtöiseksi. Vuokralaisen asiat hoitaa kokonaisvaltaisesti alkuneuvotteluista tilojen korjaukseen yksi ja sama kiinteistöpäällikkö.

Spondan viime vuoden odotusten mukaisen tuloksen takasivat vuokramarkkinoiden positiivinen kehitys ja tilojen korkea käyttöaste.

Spondan vahva tase antaa hyvät edellytykset strategian mukaiseen kiinteistökannan terveeseen kasvatamiseen. Tämä tapahtuu kiinteistöostoin ja rakennuttamalla uusia kohteita. Alkuvuodesta toteutunut kiinteistöosto Eläke-Fennialta ja Länsikeskuksen rakennuttaminen ovat valitun strategian mukaiset. Pääkaupunkiseudun poikkeuksellisen korkea vuokrausaste ja kohtuulliset taloudelliset näkymät antavat Spondalle edellytykset paremman vuokraustoiminnan tuloksen tekemiseen vuonna 1999.

Kari Kolu
toimitusjohtaja

Kiinteistöliiketoiminta



Taloudellinen vuokrausaste (%) 31.12.1998

Kiinteistön tyyppi

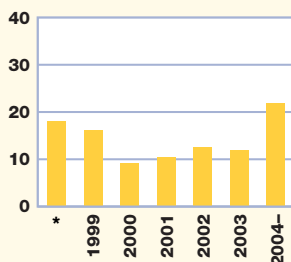
Toimisto	94,8
Liiketila	98,8
Teollisuus-/varastotila	96,9
Hotelli	100,0
Keskiarvo	97,3

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kiinteistön sijainti

Helsingin keskusta	94,7
Pääkaupunkiseutu	96,3
Itäkeskus	99,8
Tampere	95,5
Muut	97,3
Keskiarvo	97,3

Vuokrasopimuksien erääntyminen, %



* Toistaiseksi

Spondan kiinteistöt yhteensä

	Mmk
Vuokratuotot	342,9
Hoitokulut	-87,1
Nettovuokratuotot	255,8

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.1998	3 528,2
Investoinnit 1998	168,6
Myynnit 1998	-94,8
Poistot	-38,4
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	3 563,6

Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1998 7,2 %

Uushankinnat	132,9
Rakentaminen	30,5
Kunnossapito	0,4
Vuokralaisparannukset	4,8
Investoinnit	168,6

Kunnossapito (aktiivat)	0,4
Kunnossapito (tuloslaskelma)	9,6
Yhteensä	10,0

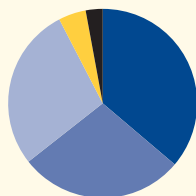
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	4,8
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	10,8
Yhteensä	15,6

Kiinteistöpääoman muutosten vaikutus tuloslaskelmaan 1998

	Myytyt kiint.	Ostetut kiint.
Vuokratuotot	7,6	3,3
Hoitokulut	1,9	2,2
Nettovuokratuotot	5,7	1,1

Vuokrattava pinta-ala 31.12.1998

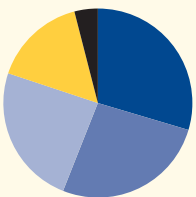
Kiinteistön tyyppi



	Pinta-ala (m ²)	%
Toimisto	133 679	36,2
Liiketila	104 003	28,2
Teollisuus-/varastotila	103 241	28,0
Hotelli	17 240	4,7
Muut	10 625	2,9
Yhteensä	368 788	100

Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

Kiinteistön sijainti



	Pinta-ala (m ²)	%
Helsingin keskusta	109 101	29,6
Pääkaupunkiseutu	97 410	26,4
Itäkeskus	88 908	24,1
Tampere	58 665	15,9
Muut	14 704	4,0
Yhteensä	368 788	100

Uushankinnat 1998



Kiinteistö Oy Pohjolan Louhen, Mannerheimintie 6, vuokrattava pinta-ala on 3.800 m² ja kauppahinta oli 50 miljoonaa markkaa. Se on neljäs Spondan omistama kiinteistö samassa korttelissa Mannerheimintien varrella. Vuokralaisia ovat muun muassa Fritidsresor, Finnkino Oy, Helsingin Vapaa-ajan Viihdekeskus ja Fanfina Oy.



Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskus Tallinnan aukiolla Turunlinnantie 12 on kiinteässä yhteydessä Spondan omistaman Kauppakeskus Itäkeskukseen kanssa. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 4.600 m² ja kauppahinta oli 26 miljoonaa markkaa. Vuokralaisia ovat muun muassa Helsingin kaupunki, Helsingin Puhelin, Matkatoimisto Area ja Pohjola.

Kiinteistö Oy Piispanpiha 5 sijaitsee Espoon Länsikeskuksessa Spondan jo omistaman kiinteistön vieressä. Rakennuksen pinta-ala on 5.000 m² ja kauppahinta oli 26 miljoonaa markkaa. Suurin vuokralainen on Efore Oy.



Helsingin keskusta



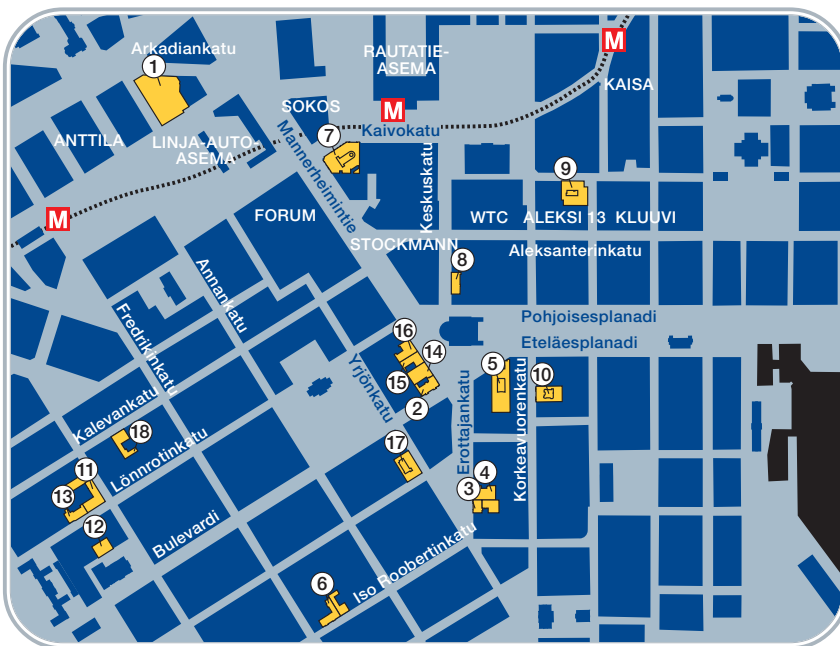
Sponda omistaa 17 kiinteistöä Helsingin keskustassa ja se on yhtiön tärkein markkina-alue. Yli puolet Helsingin keskustan 109.000 neliöstä on toimistotiloja ja vajaa viidennes liiketiloja. Spondan omistamat kiinteistöt ovat maantieteellisesti lähellä toisiaan, mikä vaikuttaa suotuisasti kustannustason minimoimiseen. Kolme Helsingin keskustan kiinteis-

töistä on vuokrattu hotellitoimintaa harjoittaville yrityksille.

Catellan syksyn markkinatutkimuksen mukaan tyhjen tilojen tarjonta Helsingin keskustassa on ennätysalhainen. Vajaakäyttöaste on laskenut elokuun loppuun mennessä 2,5 prosenttiin ja Catellan mukaan tasapainoisten markkinoiden ohjelukuna on Helsingissä pidetty 5 prosenttia. Liiketilojen tarjonta on vain 1,2 prosenttia, toimistotilojen 3,1 prosenttia ja teollisuus- ja varastotilojen tarjonta 2,3 prosenttia.

Spondan Helsingin keskustan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 94,7 prosenttia, nettovuokratuotot olivat 82,4 miljoonaa markkaa ja pinta-ala on noin 30 prosenttia kokonaispinta-alasta. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 1,5 miljardia markkaa.

Spondan kiinteistöt Helsingin keskustassa



Helsingin keskusta	
	Mmk
Vuokratuotot	111,8
Hoitokulut	-29,4
Nettovuokratuotot	82,4
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo	
1.1.1998	1 551,1
Investoinnit 1998	59,6
Myyntit 1998	0,0
Poistot	-14,4
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	1 596,3
Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1998	
	5,2 %
Uushankinnat	53,4
Rakentaminen	5,8
Kunnossapito	0,4
Vuokralaisparannukset	0,0
Investoinnit	59,6
Kunnossapito (aktiivat)	0,4
Kunnossapito (tuloslaskelma)	3,6
Yhteensä	4,0
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	0,0
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	5,2
Yhteensä	5,2

Vuokrasopimusten erääntyminen, %

1	Arkadiankatu 4-6	27 294 m ²
2	Bulevardi 1	2 621 m ²
3	Erottajankatu 5	3 165 m ²
4	Erottajankatu 7	3 662 m ²
5	Eteläesplanadi 22	8 979 m ²
6	Iso Roobertinkatu 21-25	7 703 m ²
7	Kaivokatu 12	11 493 m ²
8	Keskuskatu 1 B	2 955 m ²
9	Kluuvikatu 8	9 750 m ²
10	Korkeavuorenkatu 45	3 828 m ²
11	Lönnrotinkatu 27	4 969 m ²
12	Lönnrotinkatu 28	3 345 m ²
13	Lönnrotinkatu 29	3 177 m ²
14	Mannerheimintie 2	3 691 m ²
15	Mannerheimintie 4	5 205 m ²
16	Mannerheimintie 6	3 872 m ²
17	Yrjönkatu 16	3 397 m ²
18	Kalevankatu 30 (1.3.1999)	4 269 m ²



Spondan kiinteistö Seurahuoneen talo Kaivokatu 12

Pääkaupunkiseutu



Pääkaupunkiseutu on väestöltään nopeimmin kasvava alue Suomessa. Varsinkin Espoon ja Vantaan väestönlisäys on vuoden 1998 aikana on ollut huomattava.

Sponda omistaa pääkaupunkiseudulla 15 kiinteistöä, jotka sijaitsevat hyvillä liikepaikoilla. Pääkaupunkiseudun 97.000 neliöstä toimistotiloja on noin 59.000 neliötä ja teollisuus- ja varastotiloja melkein 30.000 neliötä, kun taas liiketi-

lojen osuus on noin 7.000 neliötä. Spondan pääkaupunkiseudun kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

Catellan mukaan pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli 2,4 prosenttia. Vähiten tarjolla oli liiketiloja, vajaakäyttöaste 1,4 prosenttia, ja teollisuus- ja varastotiloja, vajaakäyttöaste 1,9 prosenttia. Toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 3,3 prosenttia.

Spondan pääkaupunkiseudun kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 96,3 prosenttia ja nettovuokratuotot olivat 40,3 miljoonaa markkaa. Vuokrausasteen nousu elokuun lopun 89,6 %:sta johtuu Espoossa sijaitsevan Kiinteistö Oy Länsikeskuksen C-talon vuokrauksesta. C-talo valmistui 1.9.1998. Pääkaupunkiseudun osuus yhtiön kiinteistöjen kokonaispinta-alasta oli noin 26 prosenttia. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 525 miljoonaa markkaa.

Spondan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla



Pääkaupunkiseutu	
	Mmk
Vuokratuotot	53,3
Hoitokulut	-13,0
Nettovuokratuotot	40,3
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo	
1.1.1998	485,1
Investoinnit 1998	44,5
Myynnit 1998	0,0
Poistot	-4,9
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	524,7
Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1998	
	7,7 %
Uushankinnat	26,3
Rakentaminen	18,1
Kunnossapito	0,0
Vuokralaisparannukset	0,1
Investoinnit	44,5
Kunnossapito (aktiivat)	0,0
Kunnossapito (tuloslaskelma)	0,8
Yhteensä	0,8
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	0,1
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	1,6
Yhteensä	1,7

Vuokrasopimusten eräntyminen, %	
1999	~35
2000	~10
2001	~32
2002	~10
2003	~10
2004-	0

* Toistaiseksi

- 19 Elannontie 5, Vantaa 7 120 m²
- 20 Kivenlahdenkatu 1, Espoo 3 700 m²
- 21 Komentajankatu 5, Espoo 4 415 m²
- 22 Länsituulentie 6, Espoo 3 938 m²
- 23 Malminkaari 10, Helsinki 4 020 m²
- 24 Miestentie 3, Espoo 5 630 m²
- 25 Pihatörmä 1, Espoo 10 632 m²
- 26 Piispanportti 12, Espoo 5 132 m²
- 27 Robert Huberin tie 2, Vantaa 6 842 m²
- 28 Sinikalliontie 10, Espoo 4 289 m²
- 29 Ulappakatu 1, Espoo 4 813 m²
- 30 Upseerinkatu 1, Espoo 13 011 m²
- 31 Upseerinkatu 3, Espoo 7 867 m²
- 32 Kappelitie 8, Espoo (1.7.1999) 2 293 m²
- 33 Kauppakeskus Itäkeskus 84 384 m²



Spondan kiinteistö Eliel Saarisen piirtämä Keskuskatu 1 B

Itäkeskus



Spondan suurin kiinteistö Kauppakeskus Itäkeskus sijaitsee keskeisimmällä paikalla Helsingin itäisessä, 130 000 asukkaan aluekeskuksessa.

Kauppakeskus Itäkeskus on Pohjoismaiden suurin kauppakeskus. Sponda on käynnistänyt laajennussuunnitelman kauppakeskuksen itäpäähän kiinteästi liittyvälle tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen 10.12.1998. Jos kaavamuutos vahvistetaan ensi kesänä, avajaiset voivat olla syksyllä 2001.

Laajennuksen 11 000 kerrosalaneliometriä kasvattavat kauppakeskusta 17 % ja uusia pysäköintipaikkoja tulee noin 500. Laajennusosa mahdollistaa sekä olemassa olevien liikkeiden kasvamisen että tilat noin 20 uudelle liikkeelle. Uudistus tulee vahvistamaan Itäkeskuksen asemaa ennen kaikkea muotikeskuksena.

Vuonna 1998 Sponda kasvatti kiinteistöomaisuuttaan ja osti Pohjolalta Itäkeskuksen metroaseman vierestä kerrosalaltaan 5 090 neliömetrin suuruisen liike- ja toimisto-kiinteistön.

Itäkeskus on Helsingin voimakaimmin kasvava aluekeskus. Helsingin kaupungin ennusteen mukaan alueen väestö kasvaa vuoteen 2003 mennessä noin 150 000 asukkaaseen. Kauppakeskus Itäkeskukseen tulee asiakkaita koko pääkaupunkiseudulta ja lähikaupungeista. Pääkaupunkiseutu ja sen ostovoima on kasvanut ja kasvaa niin voimakkaasti, ettei uusien

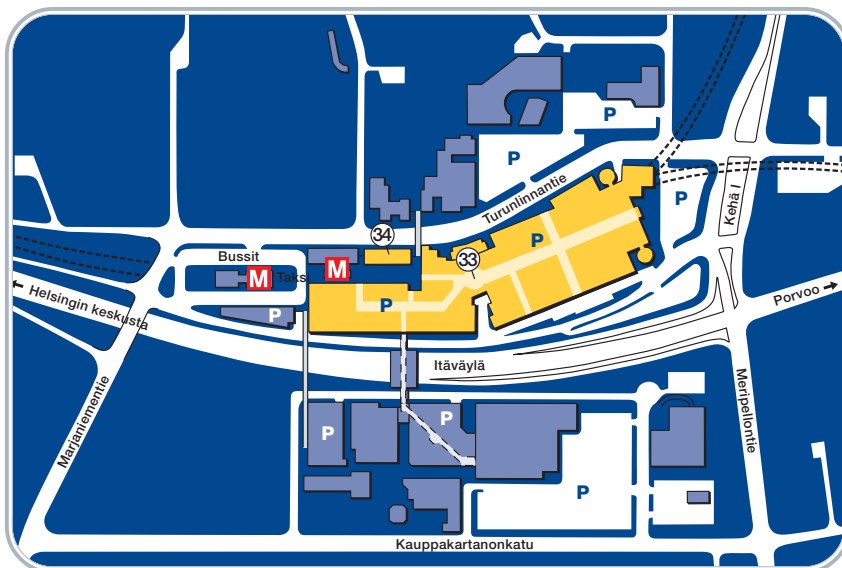
kauppapaikkojen avaamisen ennusteta kovinkaan paljon vaikuttavan Itäkeskuksen kasvuun. Asiakasmäärä ylitti vuonna 1998 20 miljoonan kävijän rajan.

Kauppakeskus Itäkeskus uudistaa myymälätilojaan jatkuvasti käyttäen tähän vuositasolla 5 miljoonaa markkaa. Ulkomaalaisten yritysten kiinnostus tulla kauppakeskukseen on kasvanut. Uusia liikkeitä on voitu ottaa kuitenkin vain hyvin rajallisesti. Pääsääntöisesti vuokrasopimuksia uusittaessa entinen liike jatkaa.

Kauppakeskus Itäkeskuksessa on saman katon alla 3 tavarataloa, 39 muotiliikettä, 25 ravintolaa tai kahvilaa, 3-salinen elokuvateatteri ja 122 muuta erikoisliikettä.

Kauppakeskus Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 99,8 prosenttia, nettovuokratuotot olivat 100,8 miljoonaa markkaa. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 1,1 miljardia markkaa.

Kauppakeskus Itäkeskus merkitty keltaisella

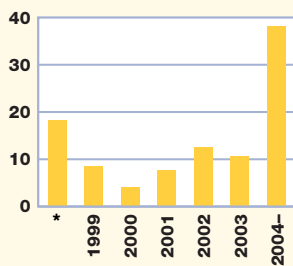


33	Kauppakeskus Itäkeskus	84 384 m ²
34	Turunlinnantie 12	4 524 m ²

Itäkeskus

	Mmk
Vuokratuotot	136,9
Hoitokulut	-36,1
Nettovuokratuotot	100,8
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo	
1.1.1998	1 111,4
Investoinnit 1998	31,1
Myyntit 1998	-0,1
Poistot	-13,8
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	1 128,6
Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1998	8,9 %
Uushankinnat	26,4
Rakentaminen	0,0
Kunnossapito	0,0
Vuokralaisparannukset	4,7
Investoinnit	31,1
Kunnossapito (aktiivat)	0,0
Kunnossapito (tuloslaskelma)	4,2
Yhteensä	4,2
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	4,7
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	3,2
Yhteensä	7,9

Vuokrasopimusten eräntyminen, %



* Toistaiseksi



Spondan omistama Kauppakeskus Itäkeskus

Tampere ja muu Suomi



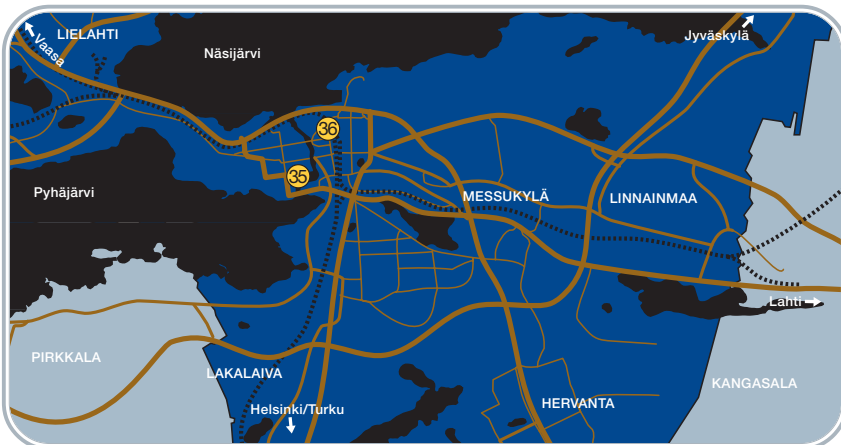
Tampereella ja muualla Suomessa vuokrat noudattavat edellisen vuoden tasoa ja paikalliset kiinteistömarkkinat ovat suppeat. Spandan omistamien liike- ja toimistotilojen kohdalla ei ole odotettavissa vuok-

rissa suuria muutoksia, vaikka vapaiden tilojen määrät ovat melko alhaisia. Tampereella vallitsee korkeahko työttömyys ja työpaikkakehitys on edelleen aleneva. Kiinteistösijoitusmarkkinoita ajatellen pääkonttoritasoisia toimistokeskittymiä on vähän samoin kuin julkisen hallinnon työpaikkoja.

Spandan Tampereen ja muun Suomen kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 96 prosenttia, nettovuokratuotot olivat 32,3 miljoonaa markkaa ja pinta-ala on noin 20 prosenttia kokonaispinta-alasta. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 314 miljoonaa markkaa.



Spandan kiinteistöt Tampereella



Tampere ja muu Suomi	
Vuokratuotot	Mmk 40,9
Hoitokulut	-8,6
Nettovuokratuotot	32,3
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo	
1.1.1998	380,6
Investoinnit 1998	33,4
Myyntit 1998	-94,7
Poistot	-5,3
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	314,0
Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1998	
	10,3 %
Uushankinnat	26,8
Rakentaminen	6,6
Kunnossapito	0,0
Vuokralaisparannukset	0,0
Investoinnit	33,4
Kunnossapito (aktiivat)	0,0
Kunnossapito (tuloslaskelma)	1,0
Yhteensä	1,0
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	0,0
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	0,8
Yhteensä	0,8

Vuokrasopimusten eräytyminen, %	
1999	12
2000	38
2001	5
2002	32
2003	12
2004-	0

* Toistaiseksi

35 Hämeenkatu 23 7 973 m²
 36 Kelloportinkatu 2 (Koskipaju) 4 437 m²



Spondan kiinteistö Mannerheimintie 2 Helsingin keskustassa

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.

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Spondan toiminta on painottunut Helsingin keskustaan ja pääkaupunkiseutuun, joiden vuokrausaste kiinteistömarkkinoilla pysyi edelleen korkeana. Tiloista alkaa olla puutetta varsinkin Helsingin keskustassa. Liike- ja toimistorakentaminen on pääkaupunkiseudulla kasvussa, mutta rakenteilla oleva liike- ja toimistokiinteistömäärä vastaa noin yhden vuoden tilojen kysyntää.

Spondan kiinteistöhankinnat

Sponda-konserni osti 31.8.1998 Pohjola-yhtiöiltä kolme toimisto- ja liikerakennusta yhteensä 102 miljoonan markan hintaan. Kiinteistöt sijaitsivat yhtiön strategisilla painopistealueilla.

Spondan kiinteistömyynnit

Sponda Oyj myi 27.3.1998 belgialaisen nk. Martini Tower -projektin eli Centre International Rogierin Solidium Oy:lle.

Sponda myi 6.5.1998 Tamrock Oy:n Eläkesäätiölle Tamrockin silloisen pääkonttorirakennuksen eli Kiinteistö Oy Koskitammen koko osakekannan Tampereella.

Sponda myi 20.7.1998 Kangasalalla sijaitsevan teollisuusrakennuksen.

Sponda Oyj myi 15.12.1998 Kuntien eläkevakuutuselle niin sanotun Tirkkosen talon Tampereella.

Näiden kohteiden yhteinen myyntihinta oli 243 miljoonaa markkaa ja liiketoiminnan muuna tuottona kirjattiin yhteensä 76,3 miljoonaa markkaa.

Sponda solmi 31.12.1998 esisopimuksen Castrum Oyj:n kanssa teollisuus- ja varastokiinteistöjensä myymisestä sekä Spondan painopistealueella sijaitsevien Castrumin omistamien toimistokiinteistöjen ostamisesta. Spondasta tulisi järjestelyjen toteutuessa Castrumin osakkeenomistaja.

Listautuminen

Suomen valtio ja Merita Kiinteistöt toteuttivat Sponda Oyj:n osakaspohjan laajentamisen toukokuussa 1998, mikä merkitsi osakemyyntiä sekä institutionaalisille sijoittajille että yleisölle. Omistajat myivät noin 1/3 osakeistaan eli yhteensä 23,5 miljoonaa osaketta. Spondan instituutiomyynnin pääjärjestäjinä toimivat Alfred Berg ja Morgan Stanley Dean Witter ja yleisömyynnin pääjärjestäjänä toimi Merita Corporate Finance.

Instituutiomyynissä myytiin 18.400.000 osaketta, joista vajaa kolmannes allokoitiin suomalaisille yhteisöille

ja kaksi kolmannesta kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakkeita myytiin yhteensä noin 300 sijoittajalle. Sponda Oyj:n ulkomainen omistus oli tilikauden päättyessä noin 19,8 prosenttia

Yleisömyynissä myytiin 5.100.000 osaketta ja sijoittajia oli noin 8.900.

Myytävän osakkeen hinnaksi asetettiin 35 markkaa. Kaupankäynti Sponda Oyj:n osakkeilla Helsingin Pörsissä alkoi 1.6.1998.

Organisaatio ja henkilöstö

Koko konsernin henkilöstön määrä 31.12.1998 oli 29 (23) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 22 (16) henkilöä. Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 5.708.054 markkaa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 1.174.659 markkaa. Konsernissa palkkoja maksettiin 8.165.359 markkaa, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 2.196.506 markkaa ja muun henkilöstön palkat 5.968.853 markkaa.

Hallituksen puheenjohtaja on budjettineuvos Raine Vairimaa, varapuheenjohtaja finanssineuvos Jarmo Väisänen, varsinaiset jäsenet johtaja Jorma Heinonen, toimitusjohtaja Heikki Hyppönen, finanssineuvos Jarmo Kilpelä ja uutena jäsenenä 1.6.1998 lähtien toimitusjohtaja Heikki Bergholm. Toimitusjohtaja on Kari Kolu. Toimitusjohtajan sijaiseksi nimitettiin 1.3.1998 alkaen talousjohtaja Tapani Väljä.

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Eero Suomela, KHT, sekä Raija-Leena Hankonen, KHT, ja varatilintarkastajana Ora Lyytikäinen, KHT.

Rahoitus

Korolliset velat olivat 31.12.1998 yhteensä 1.101,0 miljoonaa markkaa (1.365).

Kassavarat ja muut korolliset saamiset olivat 18,5 miljoonaa markkaa 31.12.1998.

Omavaraisuusaste oli 67,7 % (61,4 %).

Tulos

Sponda-konsernin vuoden 1998 tulos verojen ja vähemistöosuuden jälkeen oli 210,5 miljoonaa markkaa (594,1). Sponda-konsernin liikevaihto oli 342,9 miljoonaa markkaa (2.105,1) ja se muodostui kiinteistöyhtiöiden tuotoista. Liikevoitto oli 276,7 miljoonaa markkaa (711,0). Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli 217,1 miljoonaa markkaa (605,4). Koko-

naisrahoituskustannukset olivat 59,6 miljoonaa markkaa (105,6). Tulos/osake oli 2,90 markkaa. Oma pääoma/osake oli 33,52 markkaa.

Koska yhtiö on keskittynyt kiinteistösiointustoimintaan ja myi vuoden 1997 aikana toimialaansa kuulumatomia arvopapereita, ei vuoden 1998 tulos ole vertailukelpoinen vuoden 1997 tuloksen kanssa. Arvopaperikau-

pan vähenemisen johdosta vuoden 1998 liikevaihto laski verrattuna vuoden 1997 liikevaihtoon. Kiinteistösiointustoiminnan vertailukelpoinen Proforma-tulos vuodelta 1997 on esitetty alla olevassa taulukossa. Vuonna 1999 Sponda siirtyy raportoimaan osavuosituloksensa 3 kuukauden jaksoissa. Vertailuluvut vuodelta 1998 on samoin esitetty tässä taulukossa.

Tuloslaskelma 1.1.–31.12.1998

Mmk	1.1.–31.3.	1.4.–30.6.	1.7.–30.9.	1.10.–31.12	1.1.–31.12.	Pro Forma 1997
Liikevaihto	83,1	81,9	85,2	92,7	342,9	324,40
Liiketoiminnan muut tuotot	28,6	35,7	0,0	12,0	76,3	–
Muuttuvat ja kiinteät kulut						
Hoitokulut	–21,3	–21,1	–19,9	–24,8	–87,1	–84,4
Hallinnolliset kulut	– 3,3	–5,1	–2,4	–4,6	–15,4	–12,0
Käyttökate	87,1	91,4	62,9	75,3	316,7	228,0
Poistot	–9,6	–9,5	–10,3	–10,6	–40,0	–37,70
Liikevoitto	77,5	81,9	52,6	64,7	276,7	190,3
Rahoitustuotot ja -kulut	–15,3	–14,8	–14,7	–14,8	–59,6	–62,10
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	62,2	67,1	37,9	49,9	217,1	128,2
Satunnaiset tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto ennen varauksia ja veroja	62,2	67,1	37,9	49,9	217,1	128,2
Välittömät verot	–1,7	–1,7	–1,8	–1,8	–7,0	
Vähemmistöosuus katsauskauden tuloksesta	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	
Katsauskauden voitto	60,6	65,5	36,2	48,2	210,5	

Kaikkien kiinteistöjen, Itäkeskusta, Tamsoil-konsernin yhtiöitä (Spondan kokonaan omistamia, teollisuuskiinteistöjä omistavia yhtiöitä) ja uudelleenjärjestelyssä hankittuja kiinteistöyhtiöitä lukuun ottamatta, pro forma –vuokratuotot on kirjattu maksuperusteen eikä suoriteperusteen mukaan kuten konsernitilinpäätöksissä. Vuoden 1997 nettorahoituskuluja koskevat luvut perustuvat yhtiön nettovelkaan ja lainojen keskikorkoihin 31.12.1997. Tämä laskutapa perustuu oletukseen, että korot ja nettovelka ovat pysyneet samana koko tilikauden ajan. Luvut on laskettu Spondan 1.1.1998 noudattaman poistosuunnitelman perusteella.

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon sekä aktivoidut vuokralaisparannukset vuonna 1998 olivat 5,2 miljoonaa markkaa.

Spondan kiinteistöissä Iso-Roobertinkatu 21–25 käytettiin 2 miljoonaa markkaa asbestin poistamiseen, joka on kirjattu kuluksi. Yhteensä tulosvaikutteisia kunnossapitokuluja ja vuokralaisparannuksia on kirjattu 20,5 miljoonaa markkaa.

Vuoteen 2000 liittyvien riskien ennakointi

Sponda on kartoittanut kiinteistöjensä laitteet ja tarkista-

nut tietojärjestelmiin kohdistuvat vuosituuhannen vaihtumisen aiheuttamat ongelmat. ATK-järjestelmien tarkastamiseen on käytetty ulkopuolisia konsultteja ja uusien järjestelmien toimittajilta on edellytetty vuoden 2000 alun valmiutta. Osa vanhoista järjestelmistä on vaihdettu ja osa päivitetty vastaamaan vuosituuhannen vaihtumisen vaatimuksia. Vuonna 1999 järjestelmien testaamisesta ja uusimisesta ei tule poikkeuksellisia kustannuksia. Spondan hallituksen arvion mukaan vuosi 2000 ei aiheuta oleellista riskiä yhtiön toiminnalle.

Yhtiökokouksissa käsitellyt asiat

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 22.12.1997 hallituk-

sen päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä enintään 60.000.000 markalla. Hallitus ei käyttänyt tätä valtuutusta.

Varsinainen yhtiökokous 21.4.1998 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 1997 ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Hallituksen esityksen mukaisesti osinkoa jaettiin 0,85 markkaa osakkeelta eli yhteensä 61.790.936,15 markkaa ja loput 251.085.784,51 markkaa tilikauden voitosta kirjattiin edellisten tilikausien voittotilille.

Yhtiön hallitukseen valittiin johtaja Jorma Heinonen, toimitusjohtaja Heikki Hyppönen, finanssineuvos Jarmo Kilpelä, budjettineuvos Raine Vairimaa ja finanssineuvos Jarmo Väisänen. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Raine Vairimaa ja varapuheenjohtajaksi Jarmo Väisänen.

Yhtiökokous päätti valita tilintarkastajiksi KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab:n, päävastuullisena tilintarkastajana Eero Suomela, KHT, sekä Raija-Leena Hankosen, KHT, sekä varatilintarkastajaksi Ora Lyytikäisen, KHT.

Hallitus valtuutettiin päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta, vähintään 1 ja enintään 3.600.000 kappaletta, sekä päättämään edellä mainittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Hallitus on päättänyt, että se ei käytä omien osakkeiden luovutusta koskevaa valtuutustaan mukaan lukien vielä käyttämättömät valtuutukset yli osakeyhtiölain 4 luvun 2 a §:n 2 momentin säättämän viidesosan määrän yhtiökokouksen valtuutus päätöksen ja hallituksen korotuspäätöksen ajankohtana rekisteröidystä osakepääomasta ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, vaan hallitus käyttää tarvittaessa omien osakkeiden hankintaa ja luovutusta koskevaa valtuutustaan vähintään yhden (1) ja enintään 2.539.043 osakkeen osalta. Päätös on rekisteröity kaupparekisteriin 14.9.1998.

Sponda Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 15.5.1998 hyväksyi yhtiöjärjestyksen osallistumista ja kutsua yhtiökokoukseen koskevan muutoksen, jonka mukaan osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle enakkoon kokouskutsussa mainitulla tavalla ja aikana, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta.

Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava vähintään yhdessä, hallituksen määräämässä päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ennen edellä mainittua viimeistä ilmoittautumispäivää ja viimeistään viikkoa ennen osakeyhtiölain 3 a

luvun 11 pykälän 1 momentissa tarkoitettua määräpäivää.

Ylimääräinen yhtiökokous valitsi uudeksi hallituksen jäseneksi 1.6.1998 alkaen toimitusjohtaja Heikki Bergholmin.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda osti 14.1.1999 Eläke-Fennialta toimistokiinteistön Espoon Leppävaarassa osoitteessa Upseerinkatu 3. Kohteen velaton kauppahinta oli 70 miljoonaa markkaa ja tämänhetkinen nettovuokratuotto 5,2 miljoonaa markkaa. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 10.763 neliometriä ja vuokrattava pinta-ala 7.867 neliometriä. Rakennus on kiinteässä yhteydessä Spondan jo omistamaan Upseerinkatu 1:een.

Sponda Oyj ja YIT-Yhtymä Oyj ovat allekirjoittaneet sopimukset, joilla Sponda ostaa kaikki YIT-Yhtymän omistamat Kiinteistö Oy Länsi-Keskuksen osakkeet. YIT-Yhtymä rakentaa Kiinteistö Oy Länsi-Keskuksen toimeksiannosta 5.354 neliometrin toimistotalon Espoon Länsi-keskukseen. Rakennuksen kokonaishankintahinnaksi tulee noin 45,5 miljoonaa markkaa ja se valmistuu vuoden 1999 loppuun mennessä. Rakennettava talo B tulee Spondan jo aiemmin omistamien A- ja C-talojen väliin. Kaupan jälkeen Sponda omistaa 60 prosenttia Kiinteistö Oy Länsi-Keskuksesta.

Näkymät

Kiinteistömarkkinoiden odotetaan edelleen jatkuvan hyvinä ja sen ansiosta nykyisestä kiinteistökannasta arvioidaan saatavan parempi vuokraustulos. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana. Edellä mainitut tekijät vaikuttavat myönteisesti Sponda Oyj:n tuloksen kehittymiseen.

Sponda Oyj Hallitus

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma 31.12.1998 oli 363.476.095 markkaa. Yhtiön osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä.

Osakkeenomistajia 31.12.1998 oli 8.048.

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Helsingin Arvopaperipörssissä vaihdettiin listautumisesta alkaen 1.6.–31.12.1998 Sponda Oyj:n osakkeita 12.790.529 kappaletta noin 480 miljoonan markan arvosta painotetun keskipäivän ollessa 37,50 markkaa. Osakkeen ylin hinta katsauskaudella oli 43 markkaa ja alin 29,50 markkaa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.1998 oli 29,70 markkaa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.1998 oli 2.159 miljoonaa markkaa.

Spondan osakkeen vaihto 1998

Kk	Kpl	Vaihto, mk	Markkina-arvo, mk	Ylin/alin/päätös
6/98	7 620 498	297 029 750	2 798 765 932	40/38/38,50
7/98	1 168 914	46 052 896	2 907 808 760	43/38/40
8/98	967 801	37 012 379	2 726 070 713	40/36/37,50
9/98	1 001 905	34 263 611	2 471 637 446	34,50/34,10/34
10/98	869 874	28 455 174	2 435 289 837	34/31/33,50
11/98	301 098	10 192 541	2 471 637 446	34,50/33/34
12/98	860 439	26 794 301	2 159 048 004	34,50/29,50/29,70

Hallituksen valtuudet osakepääoman korottamiseen

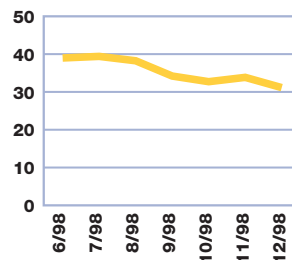
Hallituksella ei ole voimassa olevia osakeantivaltuuksia.

Osakkeenomistajat

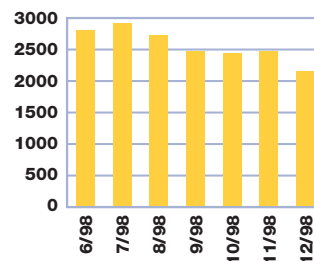
Osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.1998

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Yksityiset yritykset	9 825 081	13,59
Julkiset yritykset	51 470	0,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 410 080	1,94
Valtio ja julkisyhteisöt	41 291 717	56,80
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 191 700	1,64
Kotitaloudet	4 545 902	6,25
Ulkomaiset (sisältää hallintarekisteröidyt)	14 378 009	19,78
Odotusluettelolla olevat	1 260	0,00
	<u>72 695 219</u>	<u>100,00</u>

Osakkeen kurssikehitys, mk



Osakekannan markkina-arvo



Osakkeiden määrän jakautuminen



Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Osakkaita	%	Osakelkm	%	Äänimäärä	%
1–100	1 049	13,03	103 314	0,14	103 314	0,14
101–1 000	5 582	69,36	2 647 792	3,64	2 647 792	3,64
1 001–10 000	1 368	17,00	1 976 345	2,72	1 976 345	2,72
10 001–100 000	33	0,41	1 204 560	1,66	1 204 560	1,66
100 001–1 000 000	13	0,16	4 679 400	6,44	4 679 400	6,44
1 000 001–	3	0,04	62 082 548	85,40	62 082 548	85,40
	<u>8 048</u>	<u>100,00</u>	<u>72 693 959</u>	<u>100,00</u>	<u>72 693 959</u>	<u>100,00</u>
Odotusluettelolla yhteensä			1 260	0,00	1 260	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			72 695 219	100,00	72 695 219	100,00

20 suurinta osakkeenomistajaa

osakelukumäärän perusteella

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
31.12.1998		
1 Suomen valtio	39 041 997	53,71
2 Merita Kiinteistöt Oy	8 853 222	12,18
3 Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto SITRA	1 000 000	1,38
4 Osuuspankkien Eläkekassa	649 900	0,89
5 Osuuspankkien Eläkesäätiö	649 900	0,89
6 Kuntien Eläkevakuutus	600 000	0,83
7 Yleisradion Eläkesäätiö	300 000	0,41
8 Tapiola Keskinäinen Eläkevakuutus	290 000	0,40
9 Tapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö	260 000	0,36
10 Sijoitusrahasto Merita Optima	200 000	0,28
11 Sijoitusrahasto Merita Nordia	197 000	0,27
12 Merita Henkivakuutus Oy	181 400	0,25
13 Aurum Henkivakuutusyhtiö	130 000	0,18
14 Sijoitusrahasto Diana-Osake	111 200	0,15
15 Teollisuuden ja työnantajain keskusliitto	110 000	0,15
16 Yritysten Henkivakuutusyhtiö Oy Tapiola	100 000	0,14
17 Verdandi	72 000	0,10
18 Sijoitusrahasto Diana Korke+osake	61 400	0,08
19 Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys ry.	60 000	0,08
20 Rautaruukin Työntekijäin Eläkesäätiö	52 000	0,07
Yhteensä	<u>52 920 019</u>	<u>72,80</u>
Muut yhteensä	19 775 200	27,20
Kaikki yhteensä	72 695 219	100,00
Osakkeenomistajat 8 046 kpl		

Yhtiön hallitus, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan varamies omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 18.460 kappaletta. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä on 0,03 %.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain säännöksiä noudattaen ja se on esitetty Suomen markkamääräisenä. Tilinpäätökseen sisältyvät konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelmat, taseet ja rahoituslaskelmat on esitetty tuhansina markkoina ja tuhansina euroina käyttäen muuntokerrointa 0,168188. Lisäinformaatio on annettu uuden kirjanpitolain mukaisten kaavojen muodossa.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden antamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta.

Tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen niiden hankintahetkestä lähtien tai myyntihetkeen saakka.

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Tällöin tytäryhtiö-osakkeiden hankintamenosta vähennetään konsernin osuus tytäryhtiön hankintahetken omasta pääomasta. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman erotus on kohdistettu hankitun yhtiön omistamaan maa-alueeseen 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 eränään.

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 hankintameno.

Poikkeuksen edelliseen muodostavat Tapiolan Toimitalo Oy (32,33 % omistusosuus) ja As.Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 % 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 Lönn-

rotinkatu 28:n osakkeita eivät rasita velkaosuudet. Koy Agenttitalo on yhdistelty 31.12.1997 tilinpäätöksen perusteella. Tilinpäätöstä 31.12.1998 ei ole ollut käytettävissä. Kiinteistö Oy Agenttitalon yhdistelyllä ei ole oleellista vaikutusta konsernin tulokseen eikä vapaaseen omaan pääomaan.

Konsernirakenteen muutokset

Sponda Oyj:n kokonaan omistaman tytäryhtiön Sp-Sijoitus Oy:n omistama tytäryhtiö Oy Skofaks Ab on sulautunut Sp-Sijoitus Oy:hyn 30.6.1998.

Kulut

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kirjataan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa tai joiden aktivoimista laki edellyttää.

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

Käyttöomaisuus ja poistot

Konsernin poistosuunnitelma on muutettu 1.1.1998 alkaen siten että suunnitelman mukaiset poistot lasketaan menojäännöspoistoina. Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisätynä hyödykkeen perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista, koneista ja laitteista tehdään menojäännöspoistoina.

Rakennukset	1–3 %
Rakennusten koneet ja laitteet	15 %
Muut koneet ja laitteet	30 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %

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

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

Tutkimus- ja tuotekehityskulut

Konsernin tutkimus- ja kehitystoiminta käsittää olemassa olevien kiinteistöjen teknisten ratkaisujen kehittämistä sekä uusien hankkeiden tutkimusta ja suunnittelua. Tut-

kimus - ja tuotekehityskulut kirjataan tulosvaikutteisesti niiden syntymisvuonna. Kehityshankkeet, joista aiheutuvat kulut toteutuessaan olisivat osa hankintamenoa, on aktivoitu.

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.

Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eriä, 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. Edelleen tulevaisuudessa valittavalla osingonjakopolitiikalla tulee olemaan keskeinen merkitys tappioiden hyödyntämiselle.

Rakennusaikaiset korot

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

Tuloksen vertailukelpoisuus

Konsernin poistoperiaatteiden muutos vaikuttaa tuloksen vertailukelpoisuuteen. Edellisen tilikauden vertailutietoja ei ole muutettu poistoperiaatteen muutoksen vuoksi.

Uuden kirjanpitolain soveltaminen

Yhtiö ryhtyy soveltamaan uuden kirjanpitolain säännöksiä ensi tilikaudella.

Konsernituloslaskelma

	1.1.–31.12.1998	1.1.–31.12.1998	1.1.–31.12.1997	1.1.–31.12.1997
	1000 mk	1000 euro	1000 mk	1000 euro
LIIKEVAIHTO	342 918	57 675	2 105 079	354 049
Liiketoiminnan muut tuotot	76 281	12 830	108 034	18 170
Kulut				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana			-25 332	-4 261
Varastojen muutos			-1 258 809	-211 717
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-7 562	-1 272	-6 939	-1 167
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 724	-290	-1 298	-218
Muut henkilösivukulut	-459	-77	-346	-58
Poistot ja arvonalennukset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-40 026	-6 732	-121 223	-20 388
Liiketoiminnan muut kulut	-92 754	-15 600	-88 555	-14 894
LIIKEVOITTO	276 674	46 533	710 611	119 516
Rahoitustuotot- ja kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 025	172	13 748	2 312
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-60 619	-10 195	-119 350	-20 073
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	217 080	36 510	605 010	101 755
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot			25 167	4 233
Satunnaiset kulut			-35 393	-5 953
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	217 080	36 510	594 783	100 035
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos			6 380	1 073
Tuloverot	-7 012	-1 179	-7 368	-1 239
Vähemmistön osuus	421	71	286	48
TILIKAUDEN VOITTO	210 490	35 402	594 080	99 917

Konsernitase

	31.12.1998 1000 mk	31.12.1998 1000 euro	31.12.1997 1000 mk	31.12.1997 1000 euro
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	701	118	2 774	467
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	897 723	150 986	897 250	150 907
Rakennukset ja rakennelmat	2 461 542	414 002	2 505 970	421 474
Koneet ja kalusto	17 015	2 862	39 191	6 591
Muut aineelliset hyödykkeet	9 543	1 605	4 794	806
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat			3 990	671
	<u>3 385 823</u>	<u>569 455</u>	<u>3 451 194</u>	<u>580 449</u>
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	89 850	15 112	82 181	13 822
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	77 432	13 023	225	38
Muut osakkeet ja osuudet	23 691	3 985	14 248	2 396
	<u>190 973</u>	<u>32 119</u>	<u>96 654</u>	<u>16 256</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Myyntisaamiset	10 385	1 747	9 041	1 521
Lainasaamiset	326	55	61 352	10 319
Muut saamiset	19 740	3 320	10 410	1 751
Siirtosaamiset	988	166	5 583	939
	<u>31 440</u>	<u>5 288</u>	<u>86 386</u>	<u>14 529</u>
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit			99 000	16 651
Rahat ja pankkisaamiset	18 199	3 061	14 415	2 424
	<u>3 627 136</u>	<u>610 041</u>	<u>3 750 423</u>	<u>630 776</u>

	31.12.1998	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1997
	1000 mk	1000 euro	1000 mk	1000 euro
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	363 476	61 132	300 000	50 456
Osakeanti			566 207	95 229
Ylikurssirahasto	695 040	116 897	192 309	32 344
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto	1 175 256	197 664	642 967	108 139
Tilikauden voitto	210 490	35 402	594 080	99 917
Oma pääoma yhteensä	<u>2 444 262</u>	<u>411 096</u>	<u>2 295 563</u>	<u>386 086</u>
Vähemmistöosuus	7 167	1 205	7 409	1 246
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 051 000	176 766	1 365 000	229 577
Muut pitkäaikaiset lainat	44	7	3 229	543
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	50 000	8 409		
Saadut ennakot	5 936	998	1 315	221
Ostovelat	8 836	1 486	8 529	1 434
Muut velat	21 450	3 608	58 596	9 855
Siirtovelat	38 442	6 465	10 782	1 813
Vieras pääoma yhteensä	<u>1 175 707</u>	<u>197 740</u>	<u>1 447 450</u>	<u>243 444</u>
	<u>3 627 136</u>	<u>610 041</u>	<u>3 750 423</u>	<u>630 776</u>

Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.1998 1000 mk	1.1.-31.12.1998 1000 euro	1.1.-31.12.1997 1000 mk	1.1.-31.12.1997 1000 euro
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Käyttökate	316 701	53 265	831 835	139 905
Rahoitustuotot ja -kulut	-59 594	-10 023	-105 602	-17 761
Satunnaiset erät			-10 227	-1 720
Verot	-7 012	-1 179	-7 368	-1 239
YHTEENSÄ	250 095	42 063	708 638	119 184
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Vaihto-omaisuus, lisäys (-)/vähennys (+)			1 258 809	211 717
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-)/vähennys (+)	-2 454	-413	-6 386	-1 074
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+)/vähennys (-)	-4 559	-767	13 881	2 335
	-7 013	-1 179	1 266 304	212 977
Liiketoiminnan kassavirta	243 082	40 883	1 974 942	332 162
INVESTOINNIT				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-169 760	-28 552	-1 661 331	-279 416
Käyttöomaisuuden myyntitulot	180 245	30 315	150 647	25 337
	10 484	1 763	-1 510 685	-254 079
Kassavirta ennen rahoitusta	253 566	42 647	464 257	78 082
RAHOITUS				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-19 807	-3 331	37 376	6 286
Pitkäaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	-317 185	-53 347	194 015	32 631
Lyhytaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	50 000	8 409	-1 249 255	-210 110
Oman pääoman muutokset			566 251	95 237
Osingonjako	-61 791	-10 392		
	-348 782	-58 661	-451 613	-75 956
LASKELMAN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS				
	-95 216	-16 014	12 644	2 127
Oikaisuerät			286	48
	-95 216	-16 014	12 930	2 175
Likvidit varat 31.12.1998/31.12.1997	18 199	3 061	113 415	19 075
Likvidit varat 1.1.	113 415	19 075	100 485	16 900
TASEEN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-95 216	-16 014	12 930	2 175

Sponda Oyj:n tuloslaskelma

	1.1.–31.12.1998	1.1.–31.12.1998	1.1.–31.12.1997	1.1.–31.12.1997
	1000 mk	1000 euro	1000 mk	1000 euro
LIIKEVAIHTO	194 764	32 757	1 970 144	331 355
Liiketoiminnan muut tuotot	76 749	12 908	108 034	18 170
Kulut				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana			–25 332	–4 261
Varastojen muutos			–1 258 809	–211 717
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	–5 561	–935	–4 647	–782
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	–1 031	–173	–898	–151
Muut henkilösivukulut	–322	–54	–212	–36
Poistot ja arvonalennukset				
Suunnitelman mukaiset poistot	–1 291	–217	–948	–159
Liiketoiminnan muut kulut	–68 876	–11 584	–87 313	–14 685
LIIKEVOITTO	194 432	32 701	700 018	117 735
Rahoitustuotot- ja kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	136 313	22 926	2 541	427
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista saman konsernin yrityksissä	34 296	5 768	46 532	7 826
Muut korko- ja rahoitustuotot	816	137	9 409	1 582
Arvonalennukset pysyvien vastaavien sijoituksista			–266 653	–44 848
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	–22 948	–3 860	–23 929	–4 025
Korkokulut ja muut rahoituskulut	–60 344	–10 149	–189 373	–31 850
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	282 565	47 524	278 545	46 848
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot			41 027	6 900
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	282 565	47 524	319 572	53 748
Tuloverot	–38 168	–6 419	–6 695	–1 126
TILIKAUDEN VOITTO	244 397	41 105	312 877	52 622

Sponda Oyj:n tase

	31.12.1998 1000 mk	31.12.1998 1000 euro	31.12.1997 1000 mk	31.12.1997 1000 euro
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	1 647	277	1 074	181
Muut aineelliset hyödykkeet	1 200	202	1 129	190
	<u>2 847</u>	<u>479</u>	<u>2 203</u>	<u>370</u>
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 283 071	383 985	2 212 115	372 051
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 082 310	350 220	2 318 163	389 887
Osuudet omistusyhteisyriksissä	102 307	17 207	102 307	17 207
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	74 576	12 543		
Muut osakkeet ja osuudet	7 303	1 228	133	22
	<u>4 549 567</u>	<u>765 183</u>	<u>4 632 718</u>	<u>779 168</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Myyntisaamiset	1 933	325	507	85
Lainasaamiset	326	55	61 015	10 262
Muut saamiset	393	66	35 031	5 892
Siirtosaamiset	1 071	180	6 172	1 038
	<u>3 724</u>	<u>626</u>	<u>102 725</u>	<u>17 277</u>
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit			99 000	16 651
Rahat ja pankkisaamiset	17 240	2 900	9 585	1 612
	<u>4 573 378</u>	<u>769 187</u>	<u>4 846 231</u>	<u>815 078</u>

	31.12.1998	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1997
	1000 mk	1000 euro	1000 mk	1000 euro
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	363 476	61 132	300 000	50 456
Osakeanti			566 207	95 229
Ylikurssirahasto	695 040	116 897	192 309	32 344
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto	1 534 723	258 122	1 283 638	215 892
Tilikauden voitto	244 397	41 105	312 877	52 622
Oma pääoma yhteensä	<u>2 837 636</u>	<u>477 256</u>	<u>2 655 030</u>	<u>446 544</u>
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 051 000	176 766	1 365 000	229 577
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	50 000	8 409		
Saadut ennakot	5 585	939	749	126
Ostovelat	159	27	646	109
Velat saman konsernin yrityksille	597 967	100 571	773 456	130 086
Muut velat	15 772	2 653	19 018	3 199
Siirtovelat	15 259	2 566	32 332	5 438
Vieras pääoma yhteensä	<u>1 735 742</u>	<u>291 931</u>	<u>2 191 201</u>	<u>368 534</u>
	<u>4 573 378</u>	<u>769 187</u>	<u>4 846 231</u>	<u>815 078</u>

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.1998 1000 mk	1.1.-31.12.1998 1000 euro	1.1.-31.12.1997 1000 mk	1.1.-31.12.1997 1000 euro
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Käyttökate	151 088	25 411	700 967	117 894
Rahoitustuotot ja -kulut	88 132	14 823	-373 494	-62 817
Satunnaiset erät			41 027	6 900
Verot	-38 168	-6 419	-6 695	-1 126
YHTEENSÄ	201 053	33 815	361 805	60 851
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Vaihto-omaisuus, lisäys (-)/vähennys (+)			1 258 809	211 717
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-)/vähennys (+)	38 312	6 444	301 954	50 785
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+)/vähennys (-)	-3 248	-546	-24 995	-4 204
	35 064	5 897	1 535 768	258 298
Liiketoiminnan kassavirta	236 117	39 712	1 897 573	319 149
INVESTOINNIT				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-99 796	-16 785	-990 531	-166 596
Käyttöomaisuuden myyntituotot	64 370	10 826	115 357	19 402
	-35 426	-5 958	-875 175	-147 194
Kassavirta ennen rahoitusta	200 691	33 754	1 022 398	171 955
RAHOITUS				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	221 966	37 332	-427 542	-71 907
Pitkäaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	-314 000	-52 811	365 000	61 389
Lyhytaikaisten lainojen vähennys (-)/lisäys (+)	-138 211	-23 245	-1 509 185	-253 827
Osakeanti			566 207	95 229
Osingonjako	-61 791	-10 392		
	-292 036	-49 117	-1 005 520	-169 116
LASKELMAN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-91 345	-15 363	16 878	2 839
Likvidit varat 31.12.1998/31.12.1997	17 240	2 900	108 585	18 263
Likvidit varat 1.1.	108 585	18 263	91 707	15 424
TASEEN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-91 345	-15 363	16 878	2 839

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
1) Liikevaihto				
Osakkeiden myyntituotot	0	1 806 310	0	1 806 310
Osinkotuotot	0	66 608	0	66 608
Kiinteistöjen tuotot	342 918	232 161	194 764	97 226
Yhteensä	<u>342 918</u>	<u>2 105 079</u>	<u>194 764</u>	<u>1 970 144</u>
2) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tulos kiinteistöosakkeiden myynneistä ja yhtiöjärjestelyistä	<u>76 281</u>	<u>108 034</u>	<u>76 749</u>	<u>108 034</u>
3) Arvopaperikaupan kate				
Arvopaperikaupan tuotot	0	1 806 310	0	1 806 310
Arvopaperikaupan kulut	<u>0</u>	<u>1 284 141</u>	<u>0</u>	<u>1 284 141</u>
	<u>0</u>	<u>522 169</u>	<u>0</u>	<u>522 169</u>
4) Henkilöstökulut ja luontaisedut				
Palkat	7 562	6 939	5 561	4 647
Luontoisedut	522	389	327	204
Muut henkilösivukulut	<u>3 546</u>	<u>2 381</u>	<u>2 586</u>	<u>1 664</u>
Yhteensä	<u>11 630</u>	<u>9 709</u>	<u>8 474</u>	<u>6 515</u>
5) Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomat oikeudet	78	555	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	983	1 276	657	557
Rakennukset ja rakennelmat	34 119	107 517	0	0
Koneet ja kalusto	4 847	7 285	634	391
Myydyt kiinteistöyhtiöt	<u>0</u>	<u>4 590</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Yhteensä	<u>40 026</u>	<u>121 223</u>	<u>1 291</u>	<u>948</u>
Poistoeron muutos:				
Rakennukset ja rakennelmat	0	6 231	0	0
Koneet ja kalusto	0	149	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>6 380</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6) Konserniyhtiöiltä saadut rahoitustuotot				
Osinkotuotot			136 313	2 541
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista			<u>34 296</u>	<u>42 857</u>
Yhteensä			<u>170 609</u>	<u>45 398</u>
Korkokulut			22 948	23 929

7) Satunnaiset tuotot ja kulut

Konsernilla ja emoyhtiöllä ei ole satunnaisia tuottoja ja -kuluja v. 1998. Vuoden 1997 satunnaiset tuotot 25,2 Mmk sisältävät laskentaperiaatteiden muutoksen vaikutuksen koskien liikevaihtosidonnaisten vuokrien jaksotusta 3,8 Mmk, käyttöomaisuuden myyntivoittoja 2,0 Mmk, välimiestuomion Vakuutusyhtiö Sammon maksettavaksi Sponda Oy:lle 16,2 Mmk.

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

Konserniyhtykset	Konsernin osuus omasta pääomasta (1000 mk)	Emoyhtiön omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
			kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)
Sp-Sijoitus Oy, Helsinki	695 926	100	15183308	303 666	634 654
Koy Mannerheimintie 6, Helsinki	30 306	0	0		
Koy Piispanpiha, Helsinki	22 126	0	0		
Koy Turunlinnantie 12, Helsinki	17 723	0	0		
Kauppakeskus Itäkeskus Oy, Helsinki	180 985	100	180000	180 000	250 800
Koy Itämarket, Helsinki	21 039	0	0		
Koy Vartiokaari, Helsinki	15 858	0	0		
Koy Vartiokulma, Helsinki	2 719	0	0		
Koy Vartiokumpu, Helsinki	58 344	0	0		
Koy Vartiopolku, Helsinki	75 015	0	0		
Koy Vartiopuisto, Helsinki	22 813	0	0		
Tamsoil Oy, Tampere	40 434	100	500000	10 000	93 925
Drawer Oy, Tampere	12				
Tamforest Oy, Anjalankoski	60				
Tamsilva Oy, Anjalankoski	60				
Tamwell Oy, Tampere	60				
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	17				
Pihtisulku Oy, Tampere	61				
Messukylän Kattila Oy, Tampere	9				
Messukylän Turpiini Oy, Tampere	14				
Koy Koskikastanja, Tampere	50				
Koy Koskipoppeli, Tampere	50				
Koy Koskivaahtera, Tampere	50				
Koy Koskilehmus, Tampere	50				
Koy Koskipihlaja, Tampere	50				
Kiinteistöosakeyhtiöt:					
Arkadiankatu 6, Helsinki,	53	100	26744	53	53
Backaksenpelto, Vantaa	8 057	100	15000	90	13 152
Bulevardi 1, Helsinki	46 346	100	5400	5 400	47 100
Dianapuisto, Helsinki	2 031	100	3734	500	57 108
Dianankulma, Helsinki	26 541	100	3100	1 550	28 550
Espoon Juvanpuisto, Espoo	30 626	100	11787	118	44 322
Hauki, Helsinki	17 054	100	9140	29 979	92 702
Helsingin Erottajanmäki, Helsinki	49 993	100	150	15	52 113
Hämeenportin Yritystalo, Vantaa	1 647	100	17840	107	1 606
Hämeenkatu 23, Tampere	54	100	7784	54	54
Iso-Roobertinkatu 21-25, Helsinki	40 867	91	6490	157	44 993
Kaivokatu 12, Helsinki	85 338	100	12315	51 723	88 773
Karjalan Kauppakeskus, L:ranta	5 470	100	150	500	24 935
Keskuskatu 1 B, Helsinki	61 520	100	150	15	63 169

Konserniyritykset	Konsernin osuus omasta pääomasta (1000 mk)	Emoyhtiön omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
			kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)
Kluuvikatu 8, Helsinki	95 272	100	9949	69 643	100 374
Komentajankatu 1, Espoo	5 817	100	15000	90	6 083
Korkeavuorenkatu 45, Helsinki,	54	100	3830	54	54
Koskipaju, Tampere	25 000	100	25000	25 000	25 400
Koskituomi, Tampere	4 160	100	500	500	3 485
Lönkka, Helsinki	1 762	100	1000	500	28 147
Lönnrotinkatu 29, Helsinki	4 095	100	1375	5 053	18 004
Malmin Yritystalo, Helsinki	2 102	100	10000	500	7 480
Mannerheimintie 2, Helsinki	84 825	100	7800	7 800	86 992
Mansku 4, Helsinki	20 396	100	10000	10 000	82 366
Miestentie, Espoo	24 160	100	15000	1 500	60 960
Olarintörmä, Espoo	4 805	100	7 500	105	12 068
Perkkaan Upseerikatu 1, Espoo	17 519	100	12783	10 047	24 780
Poijupuisto, Espoo	6 187	100	4065	8 585	12 804
Robert Huberintie 2, Vantaa	7 036	100	8475	10 170	12 726
Sinikalliontie 10, Espoo	17 331	100	4243	424	34 511
SRK-Kiinteistöt, Helsinki	100	100	100000	100	100
Turunlinnantie 10, Helsinki	67 499	100	15000	15	131 545
Ulappatori, Espoo	31 813	100	4326	11 220	52 933
Kesk.kiint. Vanha Jämerä Oy, Helsinki	15 058	100	6779	847	44 200
Yrjönkatu 16, Helsinki	50	100	500	50	50
Yhteensä					2 283 071

Emoyhtiön omistamat muut osakkeet ja osuudet

	Konsernin osuus omasta pääomasta (1000 mk)	Emoyhtiön omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
			kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)
Helsingin Puhelin Oy			4		16
Golfsarfvik Oy			1		112
As. Oy Tampereen Pellava		12,07	67 310	67	7 175
Yhteensä					7 303

Muut konserniyritykset

Ulappapaikoitus Oy, Espoo	3 135
Perkkaanpuiston Paikoitustalo II, Espoo	3 639

Osakkuusyrietykset

Kiinteistö Oy Agenttitalo, Helsinki	5 171	32,017	32017	32	25 000
Kiinteistö Oy Länsi-Keskus, Helsinki	68 496	38,90	116992	10 529	17 307
As. Oy Lönnrotinkatu 28, Helsinki	4 095	30,81			
Tapiolan Toimitalo Oy, Espoo ja	39 458	32,33	9576	23 940	60 000
Tapiolan Pysäköintitalo			22		
Yhteensä					102 307

Konsernin omistamat muut käyttöomaisuusosakkeet ja osuudet

	Kpl	Nimellisarvo (1000 mk)	Kirjanpitoarvo (1000 mk)	Omistus osuus-%
Finlandia Center Inc.	57	USD 57	3 863	7,98
Oy Kamppiparkki Ab	25	500	3 997	3,04
Kiint.Oy Helsingin Uudenmaankatu 16–20	292	23	1 800	0,47
Tampereen Pellavankulma Oy	6249		5 565	11,16
Kiinteistö Oy Massun Parkki	31		630	2,83
Muut yhtiöt, joiden omistusosuus on alle 5,0%.			534	2,83
			16 388	

9) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	5 477	11 198	0	0
Lisäykset 1.1.–31.12.	335	24	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	2 330	5 745	0	0
Hankintameno 31.12.	3 482	5 477	0	0
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-2 781	-2 703	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	701	2 774	0	0
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	966 320	516 467	0	0
Lisäykset 1.1.–31.12.	36 707	531 385	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	36 933	81 531	0	0
Hankintameno 31.12.	966 094	966 320	0	0
Kertyneet ylimääräiset poistot 31.12.	-68 371	-69 071	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	897 723	897 250	0	0
Maa- ja vesialueisiin sisältyvät arvonorotukset				
Arvonorotukset 1.1.	5 230	5 230	0	0
Vähennykset 1.1.–3.12.	-1 000	0	0	0
Arvonorotukset 31.12.	4 230	5 230	0	0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	3 750 381	2 763 705	0	0
Lisäykset 1.1.–31.12.	107 730	1 089 359	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	266 874	102 682	0	0
Hankintameno 31.12.	3 591 237	3 750 381	0	0
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-911 412	-877 243	0	0
Kertyneet ylimääräiset poistot 31.12.	-218 283	-367 168	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 461 542	2 505 970	0	0
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen				
kertynyt erotus 1.1.	0	6 231	0	0
Poistoeron lisäys 1.1.–31.12.	0	0	0	0
Poistoeron vähennys 1.1.–31.12.	0	-6 231	0	0
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen kertynyt erotus 31.12.	0	0	0	0
Rakennusten hankintamenuon sisältyvät arvonorotukset				
Arvonorotukset 1.1.	0	2 000	0	0
Lisäykset 1.1.–3.12.	8 699	0	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	0	-2 000	0	0
Arvonorotukset 31.12.	8 699	0	0	0

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	140 730	119 132	2 573	2 344
Lisäykset 1.1.–31.12.	1 690	22 959	1 208	234
Vähennykset 1.1.–31.12.	18 870	1 361	1	5
Hankintameno 31.12.	123 550	140 730	3 780	2 573
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-106 535	-101 539	-2 133	-1 500
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 015	39 191	1 647	1 074
Kokonais- ja suunnitelmapoistojen				
kertynyt erotus 1.1.	0	149	0	0
Poistoeron lisäys 1.1.–31.12.	0	0	0	0
Poistoeron vähennys 1.1.–31.12.	0	-149	0	0
Kokonais- ja suunnitelma poistojen				
kertynyt erotus 31.12.	0	0	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	8 446	6 270	3 077	3 520
Lisäykset 1.1.–31.12.	6 237	2 706	1 230	87
Vähennykset 1.1.–31.12.	507	531	502	531
Hankintameno 31.12.	14 177	8 446	3 804	3 077
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-4 634	-3 651	-2 605	-1 947
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 543	4 794	1 200	1 129

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät keskeneräisten projektien suunnittelukustannuksia 31.12.1998 932 306,95 markkaa.

10) Käyttöomaisuuden verotusarvot

Verotusarvot (1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Maa-alueet	701 075	838 291	0	0
Rakennukset	1 153 182	1 242 491	0	0
Osakkeet ja osuudet	74 153	75 859	2 215 520	1 937 994

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.

11) Pitkäaikaiset sijoitukset ja lainasaamiset/konserni- ja osakkuusyhtiöt

(1 000 mk)	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Konserniyritykset		
Osakkeet	2 283 071	2 212 115
Osakkuusyhtiöt		
Osakkeet	102 307	102 307
Lainasaamiset	74 576	57 400
Yhteensä	176 883	159 707

12) Vaihto- ja rahoitusomaisuus

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

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Lainasaamiset	2 806	57 625	2 082 310	2 375 563

13) Saamiset ja velat/konserni- ja osakkuusyrietykset

(1 000 mk)	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Pitkäaikaiset lainasaamiset/konserniyrietykset	2 082 310	2 375 563
Pitkäaikaiset lainasaamiset/osakkuusyhtiöt	74 576	57 400
Siirtosaamiset/konserniyrietykset	1 066	4 114
Muut saamiset/konserniyrietykset	0	26 020
Rahat ja pankkisaamiset/konserniyrietykset	17 240	9 459
Pitkäaikaiset velat/konserniyrietykset		
Siirtovelat/konserniyrietykset	2 335	30 219
Muut lyhytaikaiset velat/konserniyrietykset	597 967	773 456

14) Oma pääoma

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Osakepääoma 1.1.	300 000	300 000	300 000	300 000
Uusmerkintä 26.1.98	63 476	0	63 476	0
	<u>363 476</u>	<u>300 000</u>	<u>363 476</u>	<u>300 000</u>
Osakeanti				
Uusmerkintä, osakepääoman osuus	0	63 476	0	63 476
Ylikurssirahaston osuus	0	502 731	0	502 731
	<u>0</u>	<u>566 207</u>	<u>0</u>	<u>566 207</u>
Ylikurssirahasto 1.1.	192 309	192 309	192 309	192 309
Uusmerkintä 26.1.98	502 731	0	502 731	0
Ylikurssirahasto 31.12.	<u>695 040</u>	<u>192 309</u>	<u>695 040</u>	<u>192 309</u>
Vapaa oma pääoma 1.1.	1 237 047	642 923	1 596 514	1 283 638
Tytäryhtiöiden muuntoerojen muutos	0	44	0	0
Osingon jako	-61 791	0	-61 791	0
Tilikauden tulos	210 490	594 080	244 397	312 877
	<u>1 385 746</u>	<u>1 237 047</u>	<u>1 779 120</u>	<u>1 596 514</u>

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

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
Merita Pankki Oyj	390 000	390 000	390 000	390 000
Leonia Pankki Oyj, velkakirjalainat	475 000	475 000	475 000	475 000
	<u>865 000</u>	<u>865 000</u>	<u>865 000</u>	<u>865 000</u>

Luottojen ja luottolimiittien erääntyminen

Erääntyminen	Mmk	Keskikorko-% 31.12.1998
1999	50,00	3,565
2000	50,00	3,565
2001	300,00	3,532
2002	50,00	3,565
2003	25,00	3,565
2004	440,00	5,689
2005	50,00	5,675
2006	350,00	5,675
	<u>1315,00</u>	

Kiinteäkorkoisten luottojen korot

Kaikkien luottojen keskiporko 31.12.1998 oli 4,87 % ja keskimaturiteetti 5,4 vuotta.

		Mmk	Korko
Kiinteäkorkoiset luotot			
3 vuotta	kiinteä	450,00	5,675
6 vuotta	kiinteä	390,00	5,545
		<u>840,00</u>	

Rahoituslumiittiluotto 250,00 mmk erääntyy v. 2001. Limiitistä oli 31.12.1998 käytössä 36,0 mmk.

16) Vastuositoumukset

Annetut pantit ja vastuositoumukset

(1 000 mk)	Konserni 1998	Konserni 1997	Emoyhtiö 1998	Emoyhtiö 1997
a) Omasta velasta				
Pantatut osakkeet kirjanpitoarvostaan	65 000	65 000	1 372 686	1 024 217
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0	35 373	0	0
b) Konserniyhtiöiden velasta				
Pantatut osakkeet kirjanpitoarvostaan	981 908	578 550	0	0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 015 504	803 004	0	0
c) Yrityskiinnitykset	10 000	10 000	10 000	10 000
d) Muiden puolesta				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	22 048	59 060	0	0
Ei sisälly sitoumuksia yhtiön osakkaiden eikä johdon ja näiden lähisukulaisten puolesta.				
e) Muut omat vastuut				
Leasingvastuut	271	332	0	0
Vuokravastuu	1 790	1 790	0	0
f) Yhteensä				
Pantit	1 047 908	643 549	1 372 686	1 024 217
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 037 552	897 437	0	0
Yrityskiinnitykset	10 000	10 000	10 000	10 000
Muut vastuut	2 061	2 122	0	0

g) 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.

Tunnusluvut

Konsernin tunnusluvut	31.12.1998 Mk	31.12.1997 Mk	31.12.1998 Euro
Liikevaihto, milj.	342,92	2 105,07	57,68
Liikevoitto, milj.	276,67		46,53
% liikevaihdosta	80,68		
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, milj.	217,08		36,51
% liikevaihdosta	63,3		
Voitto ennen varauksia ja veroja, milj.	217,08		36,51
% liikevaihdosta	63,3		
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj.	169,76	1 661,33	28,55
% liikevaihdosta	49,50	78,9	
Osakekohtainen oma pääoma	33,52	31,47	5,64
Tulos per osake	2,90	8,23	0,49
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,7	19,9	
P/E-luku	10,24		1,72
Omavaraisuusaste-%	67,7	61,4	
Nettovelkaantumisaste-%	44,2	54,5	
* Osinko mk	1,00		
* Osinko tuloksesta-%	34,5		
* Efektiivinen osinko-%	3,4		
Oman pääoman tuotto-%	8,9	34,6	

* Hallituksen esitys

Tilikauden 1997 tunnusluvuista on vertailutietoina esitetty ainoastaan taseen 31.12.1997 perusteella lasketut, koska kiinteistöliiketoimintaan keskittymisen ja pörssinoteerauksen alkamisen 1.6.1998 vuoksi tunnusluvut eivät ole vertailukelpoiset.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto-%	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus} - \text{laskennallinen verovelka (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto-%	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{vapaaehtoiset varaukset} - \text{verovelka}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos/osake	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Osakekannan markkina-arvo	= Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla
Keskikurssi	= $\frac{\text{Osakkeen markkamääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osinko tuloksesta-%	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinko-%	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}}$
P/E luku	= $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on konsernitaseen 31.12.1998 mukaan 1 385 745 974,04 markkaa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.1998 mukaan 1 779 120 403,40 markkaa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,00 markkaa osaketta kohti eli 72 695 219,00 markkaa ja loput 171 701 869,39 markkaa tilivuoden voitosta jätetään taseeseen edellisten tilikausien voittotilille.

Helsingissä, 12. päivänä helmikuuta 1999

SPONDA OYJ

Hallitus

Raine Vairimaa Jarmo Väisänen Heikki Bergholm Jorma Heinonen Heikki Hyppönen Jarmo Kilpelä

Kari Kolu
toimitusjohtaja

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

Helsingissä, 15. helmikuuta 1999

KPMG Wideri Oy Ab

KHT-yhteisö

Eero Suomela, KHT

Raija-Leena Hankonen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.1998. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, 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 tarkastuksessa 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 voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisen oman pääoman käytöstä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme perehtyneet tilikauden aikana julkistettuihin osavuosikatsauksiin. Käsityksemme mukaan osavuosikatsaukset on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsinki, 15. helmikuuta 1999

KPMG Wideri Oy Ab

KHT-yhteisö

Eero Suomela, KHT

Raija-Leena Hankonen, KHT

Yhtiön hallinto ja johto

Yhtiön hallitus

Raine Vairimaa, 50
puheenjohtaja vuodesta 1996
varatuomari, budjettineuvos
Valtiovarainministeriö

Jarmo Väisänen, 47
varapuheenjohtaja vuodesta 1996
valt.lis., finanssineuvos
Valtiovarainministeriö

Heikki Bergholm, 42
hallituksen jäsen vuodesta 1998
dipl.ins., toimitusjohtaja
Lassila & Tikanoja -yhtymä

Jorma Heinonen, 50
hallituksen jäsen vuodesta 1996
dipl.ins., johtaja
Valtion kiinteistölaitos

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

Jarmo Kilpelä, 42
hallituksen jäsen vuodesta 1996
kauppat.maist., finanssineuvos
Valtiovarainministeriö



Yhtiön johto

Kari Kolu, 42
toimitusjohtaja

Tapani Väljä, 43
talousjohtaja ja
toimitusjohtajan sijainen

Veikko Majava, 54
kiinteistöjohtaja

Arto Asikainen, 51
Kauppakeskus Itäkeskus
toimitusjohtaja

Jaakko Holkeri, 52
Tamsoil Oy
toimitusjohtaja

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

Tilintarkastajat

KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab
KHT Raija-Leena Hankonen

Varatilintarkastaja
KHT Ora Lyytikäinen

Henkilökunta



Sponda-konsernin henkilökunta. Edessä vasemmalta: Gunilla Söderström, Raila Harjala, Liisa Salo, Virpi Mäkelä, Ulla Tiainen, Pirkko Autio, Laila Keto-Lassas ja Eila Isotalo. Takana vasemmalta: Mauri Ranta, Sirpa Kakkonen, Jyrki Jaatinen, Arto Asikainen, Anne Simonen, Timo Vihavainen, Raili Wilkman, Terttu Mattila, Riitta Riihimäki, Veikko Majaava, Raili Kaasinen, Riitta Lamminmäki, Mika Valtonen, Tiina Ryyppö, Jaakko Holkeri, Kari Kolu, Kirsi Teperi, Tapani Väljä, Eino Karhapää, Jyrki Palos, Teemu Nurminen ja Martti Nevalampi.

Henkilöstön määrä oli 31.12.1998 29 henkeä. Keski-ikä oli 44 vuotta ja keskimääräinen palveluksessa oloaika 6,3 vuotta yhtiön toiminnan alkamisesta joulukuussa 1991. Naisia oli 16 henkeä ja miehiä 13 henkeä.

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. Sponda

omistaa myös SP-Sijoitus Oy:n, joka omistaa kolme kiinteistöosakeyhtiötä.

Kauppakeskus Itäkeskus -konserni on Sponda Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö, joka omistaa ja hallinnoi Kauppakeskus Itäkes-

kuksen kuutta kiinteistöosakeyhtiötä. Henkilöstömäärä on kuusi.

Tamsoil-konserni on Sponda Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö, joka omistaa ja hallinnoi 13 kiinteistöosakeyhtiötä. Henkilöstömäärä on yksi.

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

Alla esitetty taulukko on yhteenvedo Spondan kiinteistöomaisuuden tilastotiedoista 31.12.1998

Helsingin keskusta

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala					Yhteensä m ²	Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²			% m ²	% mk
Arkadiankatu 4-6	M	15 733	4 834	4 671	0	2 056	27 294	1977	100,0	100,0
Bulevardi 1	M	1 935	395	35	0	256	2 621	1890	100,0	100,0
Erottajankatu 5	M	2 630	161	189	0	187	3 165	1910	97,9	99,4
Erottajankatu 7	S	1 631	886	448	0	698	3 662	1988	91,2	88,3
Eteläesplanadi 22	S	6 375	1 897	707	0	0	8 979	1940	99,0	99,2
Iso Roobertinkatu 21-25	A	3 585	796	2 559	0	763	7 703	1965/1984	76,2	89,1
Kaivokatu 12	A	3 462	1 785	0	6 246	0	11 493	1911	100,0	100,0
Keskuskatu 1 B	M	1 979	735	241	0	0	2 955	1920	80,0	77,0
Kluuvikatu 8	A	0	0	0	9 750	0	9 750	1930	100,0	100,0
Korkeavuorenkatu 45	A	2 033	472	784	0	540	3 828	1912	100,0	100,0
Lönnrotinkatu 27	M	3 745	758	466	0	0	4 969	1938	69,8	77,9
Lönnrotinkatu 28	S	2 725	402	218	0	0	3 345	1938	82,8	83,5
Lönnrotinkatu 29	S	0	1 558	63	1 244	313	3 177	1903	100,0	100,0
Mannerheimintie 2	M	2 127	751	813	0	0	3 691	1978	100,0	100,0
Mannerheimintie 4	M	2 619	1 604	982	0	0	5 205	1965	82,7	76,4
Mannerheimintie 6	P	1 219	2 156	497	0	0	3 872	1870	79,3	70,1
Yrjönkatu 16	M	1 737	588	271	0	801	3 397	1898	98,2	98,5
Helsingin keskusta yhteensä		53 533	19 776	12 942	17 240	5 612	109 102		93,8	94,7

Pääkaupunkiseutu

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala					Yhteensä m ²	Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²			% m ²	% mk
Elannonatie 5, Vantaa	S	4 920	1 606	390	0	205	7 120	1991	99,2	98,9
Juvan Teollisuuskatu 23, Espoo	S	3 532	0	8 147	0	111	11 789	1974	100,0	100,0
Kivenlahdenkatu 1, Espoo	S	2 855	811	0	0	34	3 700	1992	58,5	55,8
Komentajankatu 5, Espoo	S	4 232	0	183	0	0	4 415	1991	100,0	100,0
Länsituulentie 6, Espoo	S	2 338	375	1 225	0	0	3 938	1979	100,0	100,0
Malminkaari 10, Helsinki	S	617	109	3 190	0	105	4 020	1989	69,6	48,1
Mestarintie 6, Vantaa	S	898	0	3 632	0	102	4 632	1991	100,0	100,0
Miestentie 3, Espoo	S	5 049	0	0	0	581	5 630	1984	100,0	100,0
Olarinluoma 14, Espoo	S	1 798	210	5 264	0	179	7 450	1989	100,0	100,0
Pihatörmä 1, Espoo	E	10 175	0	181	0	276	10 632	1991	100,0	100,0
Piispanportti 12, Espoo	P	4 701	0	431	0	0	5 132	1991	100,0	87,5
Robert Huberin tie 2, Vantaa	M	2 526	433	3 883	0	0	6 842	1989	100,0	100,0
Sinikalliontie 10, Espoo	S	3 805	211	183	0	91	4 289	1989	100,0	100,0
Ulappakatu 1, Espoo	S	1 083	3 185	302	0	243	4 813	1990	97,2	98,9
Upseerinkatu 1, Espoo	S	10 129	0	2 101	0	782	13 011	1988	100,0	100,0
Pääkaupunkiseutu yhteensä		58 657	6 938	29 109	0	2 707	97 410		97,0	96,3

Itäkeskus

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala						Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²	Yhteensä m ²		% m ²	% mk
Itäkeskus	S, M	10 583	62 450	9 541	0	1 810	84 384	1984/1992	99,4	99,8
Turunlinnantie 12	P	2 350	1 886	125	0	163	4 524	1985	100,0	100,0
Itäkeskus yhteensä		12 933	64 336	9 666	0	1 973	88 908		99,4	99,8

Tampere

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala						Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²	Yhteensä m ²		% m ²	% mk
Etu-Hankkionkatu 1–9	S	0	0	39 459	0	0	39 459	1957	100,0	100,0
Hämeenkatu 23	M	1 554	6 045	374	0	0	7 973	1905	98,9	99,8
Kelloportinkatu 2 (Koskipaju)	S	3 613	0	824	0	0	4 437	1963	100,0	100,0
Pihtisulunkatu 9	S	3 390	0	3 072	0	334	6 796	1990	63,1	63,5
Tampere yhteensä		8 557	6 045	43 729	0	334	58 665		95,6	95,5

Muu Suomi

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala						Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²	Yhteensä m ²		% m ²	% mk
Brahenkatu 3, Lappeenranta	S	0	6 908	1 551	0	0	8 459	1987	93,1	96,5
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	S	0	0	6 245	0	0	6 245	1988	100,0	100,0
Muut kiinteistöt yhteensä		0	6 908	7 796	0	0	14 704		96,0	97,3

Kiinteistöt yhteensä ⁽³⁾ 133 679 104 003 103 242 17 240 10 626 368 789 96,4 97,3

Uudisrakentaminen/kehitys

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa	Vuokrattava pinta-ala						Rakennus-/peruskorj. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1998	
		Toimisto m ²	Liike m ²	Teoll./varasto m ²	Hotelli m ²	Muu m ²	Yhteensä m ²		% m ²	% mk
Kelloportinkatu 2	S, E	0	0	0	0	0	10 180	1890		
Kelloportinkatu 2 (Koskituomi)	S, E	0	0	0	0	0	4 240	1920		

(1) Merkitykset:

S Skopilta 1991–1992 siirtyneen kiinteistöomaisuuden osa.

M Ostettu Merita-kaupassa joulukuussa 1997.

A Ostettu Arsenal-kaupassa joulukuussa 1997.

E Ostettu Exofennica-kaupassa joulukuussa 1997.

P Ostettu Pohjola-kaupassa elokuussa 1998.

(2) Sisältää asuintiloja ja muita tiloja.

(3) Ei sisällä uudisrakennus/kehityskiinteistöjä.

Yhteystiedot

Sponda Oyj

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

Kauppakeskus Itäkeskus Oy

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

Tamsoil Oy

PL 554
33101 Tampere
Kelloportinkatu 1 B
Puhelin 0205 444 990
Telefax 0205444 991

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 1999 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 9.3.1999 klo 17.00 Diana-auditoriassa, Helsingissä, Erottajankatu 5.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään 5.3.1999 klo 16.00.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 4.3. 1999 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1998 maksetaan osinkoa 1,00 markkaa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 12.3.1999 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 19.3.1999.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Suomen Arvopaperikeskukseen sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Talousinformaatiota

Sponda julkaisee seuraavat vuotta 1999 koskevat osavuositarkastukset:

Osavuositarkastus 1–3/1999	29.4.1999
Osavuositarkastus 1–6/1999	19.8.1999
Osavuositarkastus 1–9/1999	20.10.1999

Näiden tiedotteiden lisäksi Sponda julkistaa säännöllisesti Kauppakeskus Itäkeskuksen liikkeiden kuukausittaisen myynnin.

Tiedotetilaukset: Sponda Oyj, Tiedotus, PL 22, 00931 Helsinki, puhelin (09)680 581, fax (09) 343 3399, laila.keto-lassas@sponda.fi.

Vuosikertomus, osavuositarkastukset ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä sijoitusanalyyssejä. Sponda ei vastaa analyyseissa esitetystä arvioista.

Aktia Securities
Alfred Berg Finland Oy Ab
D Carnegie AB Finland
Credit Lyonnais
Deutsche Bank
Enskilda Securities
Evli Pankkiiriliike Oyj
Handelsbanken Markets
HSBC
Leonia Oyj Sijoitustutkimus
Mandatum Pankkiiriliike Oy
Merita Pankkiiriliike Oy
Morgan Stanley Dean Witter
Opstock Investointipankki

Ilmaisuilla Sponda, konserni tai yhtiö tarkoitetaan koko Sponda-konsernia. Sponda Oyj:llä tarkoitetaan konsernin emoyhtiötä.