

**LISTALLEOTTOESITE
23.3.2005**

SPONDA OYJ

SPONDA OYJ:N

**€ 70.000.000 JOUKKOVELKAKIRJALAINA 1/2005
€ 70.000.000 JOUKKOVELKAKIRJALAINA 2/2005**

Pääjärjestäjä:

OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj

Liikkeeseenlaskija:

Sponda Oyj

Yritys- ja yhteisötunnus: 0866692-3

Rekisteröimispäivä: 20.10.1991

Pääjärjestäjä:

OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj

Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat -osasto

Teollisuuskatu 1 b

00510 Helsinki

Tämä esite on arvopaperimarkkinalain (495/1989) ja valtiovarainministeriön asetuksen listalleottoesitteestä (VNa 539/2002) mukainen joukkovelkakirjalainan listalleottoesite. Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän listalleottoesitteen, mutta ei vastaa esitettyjen tietojen oikeellisuudesta.

Joukkovelkakirjalainat rekisteröidään Rahoitustarkastuksen ylläpitämän joukkovelkakirjalainaluetteloon.

Listalleottoesite on saatavissa toimistoaikana liikkeeseenlaskijan pääkonttorissa, osoitteessa Fabianinkatu 23, 00130 Helsinki ja OKOn Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat-osastolla, osoitteessa Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki.

Listalleottoesite ei ole tarjous myydä tai merkitä taikka pyyntö ostaa lainaosuuksia valtiossa, jossa tarjouksen tai tarjouspyynnön tekeminen olisi lainvastaista. Eräiden valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia tämän listalleottoesitteen levittämiseksi tai tarjoamiselle. Liikkeeseenlaskija ja pääjärjestäjä edellyttävät, että tämän listalleottoesitteen haltuunsa saavat henkilöt tutustuvat tällaisiin rajoituksiin ja noudattavat niitä. Listalleottoesitteen levittäminen tai tarjoamisen yhteydessä tapahtuva lainaosuuksien luovuttaminen eivät missään olosuhteissa merkitse sitä, että tässä listalleottoesitteessä esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa, tai ettei liikkeeseenlaskijan liiketoiminnassa olisi tapahtunut muutoksia tämän listalleottoesitteen päivämäärän jälkeen.

Sijoittajan on noudatettava kaikkia voimassaolevia lakeja ja säännöksiä alueilla, joilla he ostavat, merkitsevät, tarjoavat tai myyvät lainaosuuksia tai joilla he pitävät hallussaan tai levittävät tätä listalleottoesitettä, ja heidän on hankittava lainaosuuksien ostamiseen, merkitsemiseen tai myyntiin mahdollisesti kyseisellä alueella tarvittavat suostumukset, hyväksynnät ja luvat, eikä liikkeeseenlaskija tai pääjärjestäjä vastaa millään tavoin tällaisista velvoitteista.

SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1. Esitteestä ja tilintarkastuksesta vastuulliset henkilöt	4
2. Lainaehtojen tiivistelmät	5
2.1. Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 1/2005	5
2.2. Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 2/2005	7
3. Lainaehdot ja tiedot liikkeeseenlaskusta	9
3.1. Joukkovelkakirjalaina 1/2005	9
3.2. Joukkovelkakirjalaina 2/2005	13
3.3. Tiedot lainojen liikkeeseenlaskusta	17
4. Tietoja liikkeeseenlaskijasta	19
4.1. Yleiset tiedot yhtiöstä ja konsernista	19
4.2. Hallinto	19
4.3. Pääoma	20
4.4. Päätoimialat ja päätoimipaikat	22
4.5. Liikkeeseenlaskijan taloudellinen asema	25
4.6. Muut sitoumukset	25
4.7. Investointitoiminta	28
4.8. Tulevaisuuden näkymät ja viimeaikainen kehitys	28
4.9. Liikkeeseenlaskijan tilinpäätöstiedot 1.1.- 31.12.2004	30
4.10. Tilintarkastuskertomukset	54
4.11. Spondan IFRS tilinpäätösvertailu vuodelle 2004	56

1. ESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET HENKILÖT

Listalleottoesitteessä annetuista tiedoista on vastuussa Sponda Oyj:n hallitus:

Anssi Soila, hallituksen puheenjohtaja, Helsinki
Jarmo Väisänen, hallituksen varapuheenjohtaja, Espoo
Kaj-Gustaf Bergh, hallituksen jäsen, Kirkkonummi
Tuula Entelä, hallituksen jäsen, Espoo
Maija-Liisa Friman, hallituksen jäsen, Helsinki
Harri Pynnä, hallituksen jäsen, Kauniainen

Tarkemmat tiedot hallituksen jäsenistä löytyvät tämän esitteen sivulta 19.

Hallituksen vakuutus:

Vakuutamme, että listalleottoesitteessä annetut tiedot vastaavat parhaan ymmärryksemme mukaan tosiseikkoja ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Helsingissä 23. maaliskuuta 2005
Hallitus

Pääjärjestäjä:

OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat -osasto
Teollisuuskatu 1 b
00510 Helsinki

Tilintarkastaja:

Yhtiön tilinpäätökset viimeksi päättyneiltä kolmelta tilikaudelta tarkastaneiden tilintarkastajien tiedot:

KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab,
vuosina 2002 ja 2003 päävastuullisina tilintarkastajina KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT Sixten Nyman ja vuonna 2004 päävastuullisina tilintarkastajina KHT Lasse Holopainen ja KHT Sixten Nyman.

Osoite: KPMG Wideri Oy Ab
Mannerheimintie 20 B
00100 Helsinki

2. LAINAEHTOJEN TIIVISTELMÄT

2.1 Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 1/2005

Liikkeeseenlaskija:	Sponda Oyj
Lainan päiväys:	8.4.2005
Lainan nimet:	Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 1/2005 ("laina")
Lainan pääjärjestäjä:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Lainan nimellismäärä:	enintään 70.000.000 euroa
Minimimerkintä:	100.000 euroa
Arvo-osuuksien lukumäärä:	enintään 7.000
Yksittäisen arvo-osuuden nimellisarvo:	10.000 euroa
Liikkeeseenlaskupäivä:	8.4.2005
Myynti- ja merkintäaika:	30.3. – 5.4.2005 klo 13.00.
Merkintäpaikka:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat -osasto, puh. 010 252 797 ja OKOn internetsivut osoitteessa: www.oko.fi/jvkhuutokauppa
Takaisinmaksupäivä:	8.4.2010
Takaisinmaksumenettely:	Kokonaisuudessaan yhdessä erässä takaisinmaksupäivänä.
Takaisinmaksumäärä:	100 % nimellisarvosta
Vakuus:	Vakuudeton
Lainan etuoikeusasema:	Lainalla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.
Korko:	Lainan vuotuinen kiinteä korko määritellään myyntiajan päätyttyä. Lainalle kertyy korkoa 8.4.2005 lukien.
Koronlaskuperuste:	Todelliset/todelliset (ISMA), jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:llä (366:lla)
Koron maksu:	Vuosittain jälkikäteen 8.4., ensimmäisen kerran 8.4.2006

Maksuliikeasiamies:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Oikeus lainan ennaikaiseen takaisinmaksuun:	Ei
Päätöksen ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeeseen:	Sponda Oyj:n hallituksen päätös 23.3.2005
Liikkeeseenlaskun luonne:	Laina lasketaan liikkeeseen yhdessä erässä.
Emissiokurssi:	Vaihtuva
Merkintähinta:	Merkintähinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna liikkeeseenlaskijan vahvistamalla emissiokurssilla.
Merkintäsitoumus:	Ei, ellei merkinnän yhteydessä toisin ilmoiteta.
Velkakirjojen muoto:	Laina lasketaan liikkeeseen Suomen Arvopaperikeskus Oy:n arvo-osuusjärjestelmässä.
Arvo-osuuden rekisteröinti:	Arvo-osuudet rekisteröidään merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille merkittäessä ilmoitettavana päivänä arvo-osuusjärjestelmästä annettujen lakien ja Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.
Lainan ISIN-koodi:	FI0003017996
Noteeraus Helsingin Pörssissä:	Kyllä

2.2 Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 2/2005

Liikkeeseenlaskija:	Sponda Oyj
Lainan päiväys:	8.4.2005
Lainan nimi:	Sponda Oyj:n joukkovelkakirjalaina 2/2005 ("laina")
Lainan pääjärjestäjä:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Lainan nimellismäärä:	enintään 70.000.000 euroa
Minimimerkintä:	100.000 euroa
Arvo-osuuksien lukumäärä:	enintään 7.000
Yksittäisen arvo-osuuden nimellisarvo:	10.000 euroa
Myynti- ja merkintäaika:	30.3. – 5.4.2005 klo 13.00.
Merkintäpaikka:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat -osasto, puh. 010 252 797 ja OKOn internetsivut osoitteessa: www.oko.fi/jvkhuutokauppa
Liikkeeseenlaskupäivä:	8.4.2005
Takaisinmaksupäivä:	8.4.2010
Takaisinmaksumenettely:	Kokonaisuudessaan yhdessä erässä takaisinmaksupäivänä.
Takaisinmaksumäärä:	100 % nimellisarvosta
Vakuus:	Vakuudeton
Lainan etuoikeusasema:	Lainalla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.
Korko:	Lainan korko on kuuden (6) kuukauden euribor-korko lisätynä myyntiajan päätyttyä määritellyllä marginaalilla.
Koronlaskuperuste:	Todelliset/360, jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:llä.
Koron maksu:	Puolivuosittain jälkikäteen 8.4. ja 8.10., ensimmäisen kerran 8.10.2005

Maksuliikeasiamies:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Oikeus lainan ennaikaiseen takaisinmaksuun:	Ei
Päätöksen ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeeseen:	Sponda Oyj:n hallituksen päätös 23.3.2005.
Liikkeeseenlaskun luonne:	Laina lasketaan liikkeeseen yhdessä erässä.
Emissiokurssi:	100 %
Merkintähinta:	Merkintähinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna liikkeeseenlaskijan vahvistamalla emissiokurssilla.
Merkintäsitoumus:	Ei, ellei merkinnän yhteydessä toisin ilmoiteta.
Velkakirjojen muoto:	Laina lasketaan liikkeeseen Suomen Arvopaperikeskus Oy:n arvo-osuusjärjestelmässä.
Arvo-osuuden rekisteröinti:	Arvo-osuudet rekisteröidään merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille merkittäessä ilmoitettavana päivänä arvo-osuusjärjestelmästä annettujen lakien ja Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.
Lainan ISIN-koodi:	FI0003018002
Noteeraus Helsingin Pörssissä:	Kyllä

3. LAINAEHDOT JA TIEDOT LIIKKEESEENLASKUSTA

3.1 Joukkovelkakirjalaina 1/2005

Sponda Oyj ("liikkeeseenlaskija" tai "yhtiö") laskee liikkeeseen yhtiön hallituksen 23.3.2005 tekemällä päätöksellä yleisölle merkittäväksi tarjottavan joukkovelkakirjalainan ("laina"). Lainan pääjärjestäjänä toimii OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj ("OKO").

Lainan ehdot ovat seuraavat:

1. Lainan nimellisarvo ja liikkeeseenlasku

Lainan nimellisarvo on enintään seitsemänkymmentämiljoonaa (70.000.000) euroa.

Laina päivätään ja lasketaan liikkeeseen 8. päivänä huhtikuuta 2005 ("liikkeeseenlaskupäivä") Suomen Arvopaperikeskus Oy:n (jäljempänä "APK") arvo-osuusjärjestelmään liitettynä arvo-osuuksina.

APK:n säännöissä tarkoitettu liikkeeseenlaskun hoitaja ("liikkeeseenlaskun hoitaja") on OKO.

Lainaa tarjotaan merkittäväksi vähintään 100.000 euron erissä. Lainan arvo-osuuksien yksikkökoko on 10.000 euroa.

2. Lainan merkintä

Laina tarjotaan sijoittajien merkittäväksi book-building –menettelyllä 30.3.- 5.4.2005 klo 13. ("myyntiaika"). Lainan minimimerkintä on 100.000 euroa. Merkittäessä lainaa maksetaan lainaosuuden nimellismäärä kulloinkin käytettävän emissiokurssin mukaisesti.

Lainan merkintäpaikka on OKOn Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat- osasto puh. 010 252 797 ja OKOn internetsivut osoitteessa: www.oko.fi/jvkhuutokauppa.

Merkinnät on maksettava merkinnän yhteydessä ilmoitettavalla tavalla. Merkityt lainamäärät toimitetaan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille merkinnän yhteydessä ilmoitettavana päivänä arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

3. Laina-aika ja takaisinmaksu

Laina-aika on 8.4.2005 – 8.4.2010. Laina maksetaan takaisin kokonaisuudessaan nimellisarvostaan 8.4.2010.

4. Emissiokurssi

Lainan emissiokurssi on vaihtuva.

5. Lainan korko

Lainan vuotuinen kiinteä korko määritellään myyntiajan päätyttyä, 5.4.2005 mennessä. Korkokauden todelliset päivät jaetaan 365:llä (366:lla). Korkotekijä on "todelliset/todelliset" (ISMA). Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 8.4. ("koronmaksupäivä") arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustilistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti sille, jolla arvo-osuustilin tietojen mukaan on koronmaksupäivänä oikeus vastaanottaa suoritus ("arvo-osuuden omistaja").

Korko lasketaan kullekin korkokaudelle mukaan lukien korkokauden ensimmäinen päivä ja pois lukien korkokauden viimeinen päivä. Ensimmäinen korkokausi alkaa 8.4.2005 ja päättyy ensimmäiseen koronmaksupäivään 8.4.2006. Kukin seuraava korkokausi alkaa edellistä koronmaksupäivästä ja päättyy seuraavaan koronmaksupäivään. Viimeinen korkokausi päättyy lainan takaisinmaksupäivään.

Mikäli koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko maksetaan seuraavana pankkipäivänä. Ajankohdan siirtyminen ei vaikuta maksettavaan määrään.

"Pankkipäivällä" tarkoitetaan näissä lainaehdoissa päivää, jolloin pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna ja jolloin Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express (TARGET) System on avoinna.

6. Pääoman takaisinmaksaminen

Laina-aika on viisi (5) vuotta 8.4.2005 alkaen. Lainan pääoma maksetaan kokonaisuudessaan takaisin nimellisarvostaan 8.4.2010 sille, jolla on maksupäivän alkaessa arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustilistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti oikeus vastaanottaa suoritus. Liikkeeseenlaskijaa vastaan ei voida esittää maksua koskevia vaatimuksia, jos maksu on ajoissa suoritettu maksuliikeasiamiehenä toimivalle tilinhoitajayhteisölle. Mikäli maksupäivä ei ole pankkipäivä, siirtyy maksupäivä seuraavaan pankkipäivään. Ajankohdan siirtyminen ei vaikuta maksettavaan määrään.

Takaisinmaksut arvo-osuudet kuoletetaan eikä niitä voida laskea uudelleen liikkeeseen.

7. Vakuus ja etuoikeusasema

Lainalle ei ole asetettu vakuutta. Lainalla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.

8. Lainan takaisinosto

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus ostaa liikkeeseenlaskemiaan velkakirjoja takaisin ennen laina-ajan päättymistä. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus myydä edelleen tai kuolettaa markkinoilta takaisin ostamansa velkakirjat.

9. Maksuliikeasiamies

Liikkeeseenlaskija ja OKO ("maksuliikeasiamies") ovat tehneet sopimuksen lainan maksuliikenteen hoidosta. Mahdolliset maksuliikeasiamiehen vaihdokset ilmoitetaan arvo-osuuden omistajille kohdan "Ilmoitukset" mukaisesti.

10. Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous ("velkojienkokous") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta taikka muista jäljempänä mainituista seikoista.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään kymmenen (10) päivää ennen kokouspäivää kohdan "Ilmoitukset" mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten lainan velkojan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos kaksi tai useampi läsnä oleva velkoja yhdessä edustavat vähintään viittäkymmentä (50) % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen kolmenkymmenen (30) minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan liikkeeseenlaskijan pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan neljäntoista (14) päivän ja viimeistään kahdenkymmenen kahdeksan (28) päivän kuluttua yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos kaksi tai useampi läsnä oleva velkoja yhdessä edustavat vähintään kymmentä (10) % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuu-den edellytykset.

Velkojien äänioikeus määräytyy heidän lainaosuuksiensa pääomamäärän perusteella. Liikkeeseenlaskijalla tai sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole äänioikeutta velkojienkokouksessa.

Liikkeeseenlaskijan edustajalla ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojienkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Velkojienkokouksella on oikeus päättää velkojia sitovasti:

- (a) näiden lainaehtojen muuttamisesta sekä
- (b) suostumuksen antamisesta väliaikaiseen poikkeamiseen lainaehtoista.

Kaikkien velkojien suostumusta edellyttävät kuitenkin:

- (a) lainan pääoman ja koron alentaminen;
- (b) laina-ajan pidentäminen;
- (c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuu-den edellytysten muuttaminen;
- (d) velkojienkokouksen päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen.

Suostumukset voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojienkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojienkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojienkokouksen päätökset sitovat lainan kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä kokouksessa. Velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen velkojien tietoon, kun se on tallennettu APK:ssa pidettävälle lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi velkojat ovat velvollisia ilmoittamaan lainan myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.

11. Ilmoitukset

Lainaa koskevat ilmoitukset ja kutsut saatetaan velkojien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai muussa liikkeeseenlaskijan päättämässä valtakunnallisessa lehdessä. Arvosuosrekisterin tilinhoitajayhteisöt voivat antaa lainaan liittyviä ilmoituksia myös arvosuosjärjestelmän kautta. Ilmoituksen katsotaan tulleen velkojien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä olevan mukaisesti.

12. Eräntyneiden suoritusten vanhentuminen

Mikäli pääomaa tai korkoa ei ole puutteellisten tietojen vuoksi voitu maksaa kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun maksu näiden ehtojen mukaan ensimmäisen kerran oli maksettava, on oikeus maksun saantiin siltä osin menetetty.

13. Asiakirjojen nähtävilläpito

Lainaa koskevat asiakirjat ovat jäljennöksinä nähtävissä toimistoaikana Sponda Oyj:n konttorissa, osoitteessa Fabianinkatu 23, 00130 Helsinki ja OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ssä osoitteessa Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki.

14. Ylivoimainen este

Liikkeeseenlaskija, pääjärjestäjä ja maksuliikeasiamies eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä (*force majeure*) tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

15. Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Lainaan sovelletaan Suomen lakia. Lainasta johtuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Jos kantaja on kuluttaja, hän voi nostaa kanteen sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirisä hän asuu.

3.2 Joukkovelkakirjalaina 2/2005

Sponda Oyj ("liikkeeseenlaskija" tai "yhtiö") laskee liikkeeseen yhtiön hallituksen 23.3.2005 teke-
mällä päätöksellä yleisölle merkittäväksi tarjottavan joukkovelkakirjalainan ("laina"). Lainan pääjär-
jestäjänä toimii OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj ("OKO").

Lainan ehdot ovat seuraavat:

1. Lainan nimellisarvo ja liikkeeseenlasku

Lainan nimellisarvo on enintään seitsemänkymmentämiljoonaa (70.000.000) euroa.

Laina päivätään ja lasketaan liikkeeseen 8. päivänä huhtikuuta 2005 ("liikkeeseenlaskupäivä") Suo-
men Arvopaperikeskus Oy:n ("APK") arvo-osuusjärjestelmään liitettynä arvo-osuuksina.

APK:n säännöissä tarkoitettu liikkeeseenlaskun hoitaja ("liikkeeseenlaskun hoitaja") on OKO.

Lainaa tarjotaan merkittäväksi vähintään 100.000 euron erissä. Lainan arvo-osuuksien yksikkökoko
on 10.000 euroa.

2. Lainan merkintä

Laina tarjotaan sijoittajien merkittäväksi book-building –menettelyllä 30.3.- 5.4.2005 klo 13
("myyntiaika"). Lainan minimimerkintä on 100.000 euroa. Merkittäessä lainaa maksetaan lainaosuu-
den nimellismäärä käytettävän emissiokurssin mukaisesti.

Lainan merkintäpaikka on OKOn Raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinat- osasto puh. 010 252
797 ja OKOn internetsivut osoitteessa: www.oko.fi/jvkhuutokauppa.

Merkinnät on maksettava merkinnän yhteydessä ilmoitettavalla tavalla. Merkityt lainamäärät toimi-
tetaan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille merkinnän yhteydessä ilmoitettavana päivänä
arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

3. Laina-aika ja takaisinmaksu

Laina-aika on 8.4.2005 – 8.4.2010

Laina maksetaan takaisin kokonaisuudessaan nimellisarvostaan 8.4.2010.

4. Emissiokurssi

Lainan emissiokurssi on 100 %.

5. Lainan korko

Lainalle maksettava vuotuinen korko on kuuden (6) kuukauden euribor-korko lisättyä myyntiajan päätyttyä määritellyllä marginaalilla ("vaihtuva korko"). Lainan korko määritellään 5.4. mennessä. Korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla (koronlaskuperuste "todelliset/360").

OKO maksuliikeasiamiehenä määrittää euribor-koron kaksi (2) pankkipäivää ennen kunkin korkokauden alkamispäivää ("koronmääräytymispäivä").

Euribor-korolla tarkoitetaan johtavien eurooppalaisten pankkien välisistä talletuskoroista laskettua korkoa, joka julkaistaan Reuters'in sivulla EURIBOR01 tai muulla mahdollisella myöhemmin ilmoitettavalla sivulla. Mikäli euribor-koron noteeraus keskeytetään lainan voimassaoloaikana, valitsee OKO toisen vastaavanlaisen yleisesti käytetyn viitekoron. Tieto kulloinkin sovellettavasta korkoprosentista on arvo-osuuden omistajien saatavilla koronmääräytymispäivästä alkaen OKOn Raha, -valuutta- ja velkapääomamarkkinat -osastolta, puh. 010 252 797.

Korko maksetaan puolivuositain jälkikäteen 8.4. ja 8.10. ("koronmaksupäivä") ja ensimmäisen kerran 8.10.2005, arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti sille, jolla arvo-osuustilin tietojen mukaan on koronmaksupäivänä oikeus vastaanottaa suoritus.

Korko lasketaan kullekin korkokaudelle mukaan lukien korkokauden ensimmäinen päivä ja pois lukien korkokauden viimeinen päivä. Ensimmäinen korkokausi alkaa 8.4.2005 ja päättyy ensimmäiseen koronmaksupäivään 8.10.2005. Kukin seuraava korkokausi alkaa edellisestä koronmaksupäivästä ja päättyy seuraavaan koronmaksupäivään. Viimeinen korkokausi päättyy lainan takaisinmaksupäivään.

Mikäli koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko maksetaan seuraavana pankkipäivänä, paitsi jos seuraava pankkipäivä on seuraavan kalenterikuukauden puolella, missä tapauksessa koronmaksupäivä siirtyy edeltäväksi pankkipäiväksi. Ajankohdan siirtyminen vaikuttaa maksettavaan määrään.

"Pankkipäivällä" tarkoitetaan näissä lainaehdoissa päivää, jolloin pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna ja jolloin Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express (TARGET) System on avoinna.

6. Pääoman takaisinmaksaminen

Laina-aika on viisi (5) vuotta 8.4.2005 alkaen. Lainan pääoma maksetaan kokonaisuudessaan takaisin nimellisarvostaan 8.4.2010 sille, jolla on maksupäivän alkaessa arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti oikeus vastaanottaa suoritus. Liikkeeseenlaskijaa vastaan ei voida esittää maksua koskevia vaatimuksia, jos maksu on ajoissa suoritettu tilinhoitajayhteisölle. Mikäli maksupäivä ei ole pankkipäivä, siirtyy maksupäivä seuraavaan pankkipäivään. Ajankohdan siirtyminen ei vaikuta maksettavaan määrään.

Takaisinmaksetut arvo-osuudet kuoletetaan eikä niitä voida laskea uudelleen liikkeeseen.

7. Vakuus ja etuoikeusasema

Lainalle ei ole asetettu vakuutta. Lainalla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.

8. Lainan takaisinosto

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus ostaa liikkeeseenlaskemiaan velkakirjoja takaisin ennen laina-ajan päättymistä. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus myydä edelleen tai kuolettaa markkinoilta takaisin ostamansa velkakirjat.

9. Maksuliikeasiamies

Liikkeeseenlaskija ja OKO ("maksuliikeasiamies") ovat tehneet sopimuksen lainan maksuliikenteen hoidosta. Mahdolliset maksuliikeasiamiehen vaihdokset ilmoitetaan arvo-osuuden omistajille kohdan "Ilmoitukset" mukaisesti.

10. Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous ("velkojienkokous") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta taikka muista jäljempänä mainituista seikoista.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään kymmenen (10) päivää ennen kokouspäivää kohdan "Ilmoitukset" mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten lainan velkojan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos kaksi tai useampi läsnä oleva velkoja yhdessä edustavat vähintään viittäkymmentä (50) % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen kolmenkymmenen (30) minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan liikkeeseenlaskijan pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan neljäntoista (14) päivän ja viimeistään kahdenkymmenen kahdeksan (28) päivän kuluttua yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos kaksi tai useampi läsnä oleva velkoja yhdessä edustavat vähintään kymmentä (10) % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuu-den edellytykset.

Velkojien äänioikeus määräytyy heidän lainaosuuksiensa pääomamäärän perusteella. Liikkeeseenlaskijalla tai sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole äänioikeutta velkojienkokouksessa.

Liikkeeseenlaskijan edustajalla ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojienkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Velkojienkokouksella on oikeus päättää velkojia sitovasti:

- (a) näiden lainaehtojen muuttamisesta sekä
- (b) suostumuksen antamisesta väliaikaiseen poikkeamiseen lainaehdoista.

Kaikkien velkojien suostumusta edellyttävät kuitenkin:

- (a) lainan pääoman ja koron alentaminen;
- (b) laina-ajan pidentäminen;
- (c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen;
- (d) velkojienkokouksen päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen.

Suostumukset voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojienkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojienkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojienkokouksen päätökset sitovat lainan kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä kokouksessa. Velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen velkojien tietoon, kun se on tallennettu APK:ssa pidettävälle lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi velkojat ovat velvollisia ilmoittamaan lainan myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.

11. Ilmoitukset

Lainaa koskevat ilmoitukset ja kutsut saatetaan velkojien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai muussa liikkeeseenlaskijan päättämässä valtakunnallisessa lehdessä. Arvo-osuusrekisterin tilinhoitajayhteisöt voivat antaa lainaan liittyviä ilmoituksia myös arvo-osuusjärjestelmän kautta. Ilmoituksen katsotaan tulleen velkojien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä olevan mukaisesti.

12. Eräntyneiden suoritusten vanhentuminen

Mikäli pääomaa tai korkoa ei ole puutteellisten tietojen vuoksi voitu maksaa kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun maksu näiden ehtojen mukaan ensimmäisen kerran oli maksettava, on oikeus maksun saantiin siltä osin menetetty.

13. Asiakirjojen nähtävilläpito

Lainaa koskevat asiakirjat ovat jäljennöksinä nähtävissä toimistoaikana Sponda Oyj:n konttorissa, osoitteessa Fabianinkatu 23, 00130 Helsinki ja OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ssä osoitteessa Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki.

14. Ylivoimainen este

Liikkeeseenlaskija, pääjärjestäjä ja maksuliikeasiamies eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä (*force majeure*) tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

15. Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Lainaan sovelletaan Suomen lakia. Lainasta johtuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Jos kantaja on kuluttaja, hän voi nostaa kanteen sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä asuu.

3.3 TIEDOT LAINOJEN LIIKKEESEENLASKUSTA

Menettely yli- ja alimerkintätilanteessa

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus päättää erikseen toimenpiteistä mahdollisessa yli- tai alimerkintätilanteessa.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa lainan määrää, pienentää merkintöjä, jatkaa merkintäaikaa tai keskeyttää merkintä. Lainan lopulliseksi määräksi tulee liikkeeseenlaskijan hyväksymien merkintöjen määrä.

Merkintöjen hyväksyminen

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus hyväksyä tai hylätä annetut merkinnät merkintäajan päättymisen jälkeen. Tieto hyväksytyistä tai hylätyistä merkinnöistä on annetaan merkitsijöille merkintäajan päättymisen jälkeen.

Duraatio

Vuosina ilmoitettava duraatio tarkoittaa lainan koron ja pääoman maksujen nykyarvoilla painotettua laina-ajan keskiarvoa. Duraatio kuvaa lainan korkoriskiä. Korkoriski aiheutuu siitä, että velkakirjan arvo muuttuu markkinakoron muutoksen seurauksena. Duraation laskennassa on käytetty Macaulay'n kaavaa:

$$Dur_{Mac} = \frac{1}{P_{gross}} \left(\sum_{i=0}^{N-1} \frac{C \cdot (i+d/act)}{(1+r)^{i+d/act}} + \frac{(C+100\%) \cdot (N-1+d/act)}{(1+r)^{N-1+d/act}} \right)$$

P_{gross} = joukkovelkakirjalainan bruttohinta

P_{gross} = joukkovelkakirjalainan bruttohinta (= nettohinta + kertyneet korot)

C = lainan nimelliskorko prosentteina nimellisarvosta

d = aika päivinä arvopäivästä seuraavaan koronmaksupäivään

N = jäljellä olevien kassavirtojen lukumäärä

r = diskonttokorko eli joukkovelkakirjalainan tuotto prosentteina

act = kalenterivuoden todelliset päivät

Lainojen duraatiot lasketaan ja määritellään myyntiajan päätyttyä vahvistettujen korkojen perusteella.

Emissiokurssi ja efektiivinen tuotto

Lainan emissiokurssi ja efektiivinen tuotto määritellään annettujen tarjousten perusteella myyntiajan päätyttyä.

Verotus

Lainasta maksetusta vuosittaisesta korosta, joka on maksettu Suomessa yleisesti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle tai suomalaiselle kuolinpesälle, on suoritettava korkotulon lähdevero. Voimassaolevan lain mukaan lähdevero on 28%. Lainan pääoma ei ole edellä mainituille verovelvollisille verotuksessa veronalaista varallisuutta.

Mikäli korko maksetaan suomalaiselle yhteisölle, korkotulot otetaan huomioon yhteisön tuloverotuksessa, ellei yhteisö ole tuloverolain säännösten perusteella tuloverosta vapaa. Korosta ei näissä tilanteissa toimiteta ennakonpidätystä tai peritä lähdeveroa. Kotimaiset yhteisöt ovat vapautettuja varallisuusverotuksesta.

Edellä mainitut verotusta koskevat tiedot perustuvat esitteen laatimishetkellä voimassaolevaan lainsäädäntöön.

Julkinen kaupankäynti

Mikäli lainaa on merkitty yli 3.500.000 euroa, arvo-osuudet tullaan hakemaan Helsingin Pörssissä noteerattavaksi kolmen kuukauden kuluessa lainan liikkeeseenlaskupäivästä.

Päätökset ja valtuutukset

Yhtiön hallitus on 23.3.2005 tekemällään päätöksellä päättänyt laskea liikkeeseen joukkovelkakirjalainan 1/2005 nimellisarvoltaan enintään seitsemänkymmentämiljoonaa (70.000.000) euroa ja joukkovelkakirjalainan 2/2005 nimellisarvoltaan enintään seitsemänkymmentämiljoonaa (70.000.000) euroa. Lainojen yhteenlaskettu nimellisarvo on kuitenkin enintään satamiljoonaa (100.000.000) euroa, ellei yhtiön hallitus päättä korottaa sitä.

Varojen käyttö ja arvio liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta

Lainoista saatavat varat käytetään investointeihin ja osana rahoitusrakenteen kehittämistä. Liikkeeseenlaskijalle kertyy pääomaa arviolta 99,85% liikkeeseen lasketusta pääomamäärästä.

4. TIETOJA LIIKKEESEENLASKIJASTA

4.1. Yleiset tiedot yhtiöstä ja konsernista

Sponda-konsernin emoyhtiö Sponda Oyj on suomalainen, yksityisessä omistuksessa oleva osakeyhtiö, joka on perustettu vuonna 1991. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 23.10.1991 numerolla 525.102, ja sen yritys- ja yhteisötunnus on 0866692-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Sponda on julkinen osakeyhtiö (Oyj), johon sovelletaan Suomen osakeyhtiölakia.

Yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan 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 tai osittain omistamiensa yhtiöiden johtamisesta ja valvonnasta sekä huolehtii konsernin organisaatiosta, hallinnosta ja muista tämän kaltaisista yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun.

Sponda Oyj on pääkaupunkiseudun toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan kiinteistö pääoman tase-arvo on noin 1,1 miljardia euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 800 000 m². Sponda on Helsingin Pörssin suurin kiinteistösijoitusyhtiö.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiö Sponda Oyj:stä ja tytäryhtiöistä, jotka kaikki ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on osakeyhtiö, jonka osakkeet oikeuttavat hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyjä tiloja yhtiön omistamassa rakennuksessa. Osakas, eli emoyhtiö, vuokraa hallinnassaan olevat tilat ja saa vuokratuotot. Kiinteistöyhtiö omistaa maapohjan, tai hallitsee sitä vuokrasopimuksen nojalla, ja sillä olevat rakennukset, ja vastaa niiden ylläpidosta ja kunnostuksesta. Kustannukset katetaan osakkailta kerättävällä vastikkeella.

Konsernirakenne selviää tarkemmin tämän esitteen sivulta 47.

4.2. Hallinto

Hallitus:

Anssi Soila	Puheenjohtaja vuodesta 1999 Diplomi-insinööri, ekonomi, Kemira Oyj, hallituksen puheenjohtaja
Jarmo Väisänen	Varapuheenjohtaja vuodesta 1996 valtiotieteen lisensiaatti Valtionvarainministeriö, Omistajaohjaus, finanssineuvos
Kaj-Gustaf Bergh	Hallituksen jäsen vuodesta 2004 Diplomi-ekonomi, Oik.kand. pankkiiri

Tuula Entelä	Hallituksen jäsen vuodesta 2005 Oik.kand. Toimialajohtaja Sato-Yhtymä Oyj
Maija-Liisa Friman	Hallituksen jäsen vuodesta 2001 Diplomi-insinööri Aspocomp Group Oyj, toimitusjohtaja
Harri Pynnä	Hallituksen jäsen vuodesta 1999 Varatuomari Fortum Oyj, lakiasiainhoitaja

Toimitusjohtaja:

Kari Kolu	Toimitusjohtaja vuodesta 1995 European Public Real Estate Association, hallituksen jäsen
-----------	--

Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan työosoite on Fabianinkatu 23, 00130 Helsinki ja postiosoite PL 940, 00101 Helsinki.

4.3. Pääoma

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön vähimmäisosakepääoma on 60.000.000 euroa ja enimmäisosakepääoma 240.000.000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiön rekisteröity osakepääoma on 78.828.275 euroa, joka muodostuu 78.828.275 osakkeesta. Yhden osakkeen nimellisarvo on 1,00 euroa.

Osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä, pörssierä on 200 ja kaupankäyntitunnus SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeenomistajat

20 suurinta osakkeenomistajaa	31.12.2004	Osuus osakkeista %
1 Suomen valtiovarainministeriö	27 189 642	34,5
2 Nokian Eläkesäätiö	1 044 444	1,3
3 Valtion Eläkerahasto	1 000 000	1,3
4 Sijoitusrahasto Nordea Nordic Small Cap	450 900	0,6
5 Suomen Ekonomiliitto-Finland Ekonomförbund	346 000	0,4
6 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	302 070	0,4
7 Yleisradion Eläkesäätiö	300 000	0,4
8 Iccapital European Property	270 200	0,3
9 Kaupallisten ja Teknillisten tieteiden tukisäätiö	267 800	0,3
10 Pohjola Finland Value sijoitusrahasto	225 100	0,3
11 Evli-Select sijoitusrahasto	220 200	0,3
12 Livränstalten Hereditas	210 000	0,3
13 Odin Finland	158 800	0,2

14	Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys	150 000	0,2
15	Medicinska Understödsföreningen Liv och Hälsa	125 000	0,2
16	FIM Piano sijoitusrahasto	123 000	0,2
17	Teollisuuden ja Työntantajain Säätiö	110 000	0,1
18	FIM Visio sijoitusrahasto	110 000	0,1
19	Ehrnrooth Casimir	90 000	0,1
20	Placeringsfonden Aktia Capital	80 000	0,1
	Yhteensä	32 773 156	41,7
	Muut	46 055 119	58,3
	Kaikki yhteensä	78 828 275	100,0
	HALLINTAREKISTERÖIDYT (ulkomaalaiset)	39 431 220	50,0
	Osakkeenomistajia yhteensä	6 1655	

Vaihtovelkakirjalaina

Yhtiö on 8.4.2003 päättänyt vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa uusmerkinnällä vaihtamalla lainan velkakirjoja yhtiön osakkeisiin. Korotuksen enimmäismäärä on 1.890.000 euroa mikä vastaa 2,33 % yhtiön koko osakekannasta. Osakemerkinnän ajankohdat ovat:

- velkakirja A 28.4.2003-28.4.2006
- velkakirja B 28.4.2004-28.4.2006
- velkakirja C 28.4.2005-28.4.2006.

Omien osakkeiden hankkiminen

Yhtiökokous valtuutti 23.3.2005 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakokelpoisilla varoilla. Osakkeita voidaan hankkia enintään 3.900.000 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei hankinnan jälkeen saa ylittää viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä. Osakkeet voidaan hankkia muussa kuin osakkeenomistajien omistusten suhteessa Helsingin Pörssin järjestämän julkisen kaupankäynnin välityksellä. Osakkeet voidaan hankkia yhtiölle käytettäväksi vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa kuuluvaa omaisuutta, vastikkeena mahdollisissa yrityskaupoissa ja muissa järjestelyissä sekä käytettäväksi yhtiön avainhenkilöiden kannustinjärjestelmissä hallituksen päättämin tavoin ja päätämässä laajuudessa tai muutoin luovutettavaksi tai mitätöitäväksi.

Osakkeita hankitaan Helsingin Pörssin järjestämän julkisen kaupankäynnin välityksellä. Osakkeet hankitaan niille julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Osakkeiden hankintahinta suoritetaan myyjille Helsingin Pörssin ohjesäännön ja Suomen Arvopaperikeskuksen sääntöjen mukaan määräytyvässä maksuajassa. Hallitus päättää omien osakkeiden hankkimisen muista ehdoista. Koska hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on alle 5 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, osakkeiden hankinnalla ei ole merkittävää vaikutusta osakkeenomistukseen ja äänivallan jakautumiseen yhtiössä.

Osakeyhtiölain nojalla yhtiön lähipiiriin kuuluvat omistavat 24.2.2005 yhteensä 28.328.050 osaketta yhtiön 78.828.275 osakkeesta, mikä on 35,9 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Koska osakkeet on tarkoitus hankkia Helsingin Pörssin järjestämän julkisen kaupankäynnin välityksellä ilman tietoa osakkeiden luovuttajatahosta, yhtiön lähipiiriin kuuluvien osuutta yhtiön osakepääomasta ja äänivallasta ei voida määrittellä.

Valtuutuksen on voimassa vuoden 2006 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiökokous valtuutti 23.3.2005 hallituksen päättämään yhtiölle hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Valtuutuksen kohteena on yhteensä enintään 5 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Hallitus valtuutetaan päättämään siitä, kenelle ja missä järjestyksessä omia osakkeita luovutetaan. Hallitus voi päättää omien osakkeiden luovuttamisesta muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajalla on etuoikeus hankkia yhtiön omia osakkeita. Osakkeet voidaan luovuttaa vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa kuuluvaa omaisuutta sekä vastikkeena mahdollisissa yrityskaupoissa ja muissa järjestelyissä tai yhtiön avainhenkilöiden kannustamistarkoituksessa hallituksen päättämällä tavalla ja päättämässä laajuudessa. Hallitus päättää osakkeiden luovutushinnasta ja sen määrittämisen perusteista, ja osakkeet voidaan luovuttaa muuta vastiketta kuin rahavastiketta vastaan. Hallitus päättää omien osakkeiden luovuttamisen muista ehdoista.

Valtuutuksen antamisella on tarkoitus luoda yhtiölle mahdollisuus käyttää yhtiön omistamia omia osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa ja omaisuuden hankkimisessa sekä avainhenkilöiden kannustamistarkoituksessa.

Hallituksen oikeudelle päättää osakkeiden luovuttamisesta muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajalla on etuoikeus hankkia yhtiön omia osakkeita, on painava taloudellinen syy. Luovutusta ei voida tehdä yhtiön osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuun lähipiiriin kuuluvan hyväksi.

Koska hallitus valtuutetaan päättämään siitä, kenelle ja missä järjestyksessä omia osakkeita luovutetaan, ei valtuutus päätöksen tekemishetkellä ole mahdollista määrittellä luovutuksen vaikutuksia omistuksen ja äänivallan jakaantumiseen. Koska yhtiön omistamilla osakkeilla ei ole oikeutta osallistua yhtiökokoukseen eikä niillä myöskään ole äänivaltaa, pienenee osakkeenomistajien suhteellinen osuus yhtiön käytettävissä olevasta äänivallasta osakkeiden luovutusten perusteella. Osakeyhtiölain nojalla yhtiön lähipiiriin kuuluvat omistavat 24.2.2005 yhteensä 28.328.050 osaketta, mikä on 35,9 prosenttia yhtiön osakepääomasta.

4.4. Päätoimialat ja päätoimipaikat

Spondan liiketoiminta on jaoteltu kiinteistötyypin perusteella kolmeen alueeseen: toimistot, liiketilat ja logistiikkatilat. Alueellinen jako käsittää Helsingin Kantakaupungin, Pääkaupunkiseudun, sisältäen Helsingin reuna-alueet, Espoon ja Vantaan, ja Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöt. Alueellinen jako pitää sisällään myös alueen Pääkaupunkiseudun ulkopuolella olevat kiinteistöt.

Spondan kiinteistöomaisuus koostuu toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöistä pääosin pääkaupunkiseudulla. Strategiensa mukaisesti Sponda panostaa suuriin kiinteistökokonaisuuksiin sekä sijoituskiinteistöihin, joiden kassavirta on hyvä. Sponda-konsernin vuokrattava pinta-ala on noin 800 000 m² ja kiinteistöjen lukumäärä 87. Kiinteistöjen nettovuokratuotoista noin 90 % tulee pääkaupunkiseudulta. Spondan tilojen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden 2004 lopussa 87,5 (86,9) %. Koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on noin 1,2 miljardia euroa.

Sponda omistaa neljä suurta kiinteistökokonaisuutta ja yksittäisiä sijoituskiinteistöjä. Suuret kokonaisuudet ovat City-Center ja Havis Business Center Helsingin ydinkeskustassa, Upseerin Avec Espoon Suur-Leppävaarassa ja logistiikkakeskus Vantaan Honkatalo Hakkilassa. Kiinteistöt on jaoteltu pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Sopimuskannan arvo 31.12.2004 oli 474 (406) milj. euroa ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,6 (3,7) vuotta. Sopimuksia solmittiin yhteensä 193 kappaletta, joista jatkettuja oli 63 (84 000 m²) ja uusia 130 (55 000 m²), yhteensä noin 140 000 m². Eräänntyneitä sopimuksia oli yhteensä 223 (150 000 m²).

Spondan solmimat vuokrasopimukset sisältävät indeksiehdon, jonka mukaan elinkustannusindeksin mukainen korotustarve tarkistetaan kahdesti vuodessa.

Toimistokiinteistöt

Toimistokiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on noin puolet Spondan kiinteistösalkusta, 400 000 m². Kiinteistöjä on yhteensä 45, joista Helsingin kantakaupungissa sijaitsee 17, muualla Helsingissä 12, Espoossa 15 ja Vantaalla 1 kiinteistöä. Nettovuokratuotoista noin 70 % tulee toimistokiinteistöistä, joiden taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 85,5 (89,7) %. Useat Spondan toimistokiinteistöt ovat moderneja, mikä tarkoittaa tehokkuutta, joustavuutta ja nykyaikaista teknologiaa. Moderni tila voi sijaita uudessa tai vanhassa, peruskorjatussa rakennuksessa. Sijainti on tärkeä kriteeri toimitiloja valittaessa ja Spondan toimistokiinteistöt sijaitsevat pääosin keskeisillä paikoilla, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.

Markkinatilanne pääkaupunkiseudulla on viime vuoden aikana kiristynyt ja toimitiloja on runsaasti tarjolla. Tästä syystä toimistokiinteistöjen vajaakäyttöasteet ovat nousseet. Spondalla on eniten vapaata toimitilaa Helsingin reuna-alueilla ja Espoossa. Helsingin keskustan tilanne, missä suurin osa Spondan toimistokiinteistöistä sijaitsee, on pysynyt tyydyttävänä.

Toimitilojen suuresta tarjonnasta johtuen vuokrataso Spondan toimitiloissa Espoon Länsiväylän ja Kehä I:n alueella laski noin 10–20 %. Ydinkeskustan toimitilojen vuokrataso laski noin 10 % Kaartinkaupungissa, mutta säilyi entisellä tasolla mm. City-Centerissä. Uusia sopimuksia solmittiin yhteensä 110 (37 333 m²) ja jatkettuja sopimuksia 47 (31 640 m²). Vuoden 2004 aikana Sponda myi yhden toimistokiinteistön Eteläesplanadi 22:ssa, noin 9 000 m², ja osti kolme toimistokiinteistöä Helsingin Kaartinkaupungista, yhteensä 11 400 m².

Liiketilat

Spondan kiinteistösalkussa on pääkäyttötarkoitukseltaan liiketilakiinteistöjä hieman alle 3 % vuokrattavasta pinta-alasta, ja nettovuokratuotoista niiden osuus on noin 4 %. Liiketilojen vuokraustilanne on hyvä ja taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 96,1 (93,7) %.

Liiketilojen suurin yksittäinen kohde on Karjalan kauppakeskus Lappeenrannassa. Sen lisäksi Helsingin ydinkeskustassa sijaitsee kaksi suurehkoa liiketilakohdetta ja Itä-Helsingissä Puotinharjun Puhos, josta Sponda omistaa osan. Muut pääkäyttötarkoitukseltaan liiketilakiinteistöiksi luokitellut kohteet sijaitsevat Tampereella ns. Tampellan alueella.

Liiketilojen markkinatilanne on edelleen hyvä, ja varsinkin Helsingin keskustassa sijaitsevien liiketilojen käyttöaste on korkea. Alueellisesti vajaakäyttöaste on korkein Tampereella, mikä johtuu Tampellan alueen keskeneräisyydestä. Vuokratasot ovat pysyneet ennallaan tai nousseet.

Logistiikkatilat

Spondan 32 logistiikkakiinteistön vuokrattava pinta-ala kattaa lähes puolet Spondan kiinteistösalkusta. Tilat sijaitsevat Espoossa, Vantaalla ja muualla Suomessa. Merkittävin kehityskohde on Vantaan Honkatalon logistiikkakeskus Hakkilassa, jonka kokonaispinta-ala on noin 65 000 m². Spondan nettovuokratuotoista logistiikan osuus on runsas neljännes, ja taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 92,0 (91,9) %.

Spondan logistiikkatilat sijaitsevat liikenteen solmukohtissa. Perusasioita logistiikkakiinteistöille ovat hyvän saavutettavuuden lisäksi riittävän suuri piha-alue rekkaliikennettä varten, toimivat lastauslaiturit ja tarpeeksi lattiakantavuutta sekä varastotilan vapaa korkeus. Toimistotilan tarve logistiikkakeskuksissa on supistunut ja uusissa logistiikkakiinteistöissä toimistotilaa varten varataankin korkeintaan 5 % kokonaispinta-alasta. Tilatarpeen painopiste on siirtynyt yhä suurempiin ja joustavampiin kokonaisuuksiin, sillä logistiikkaintegraattoritoiminta ja logistiikkapalveluyritykset lisääntyvät ja toiminnan tilalle asettamat vaatimukset muuttuvat.

Spondan logistiikkatilojen vuokrausaste on korkea ja markkinatilanne hyvä. Tähän vaikuttaa osaltaan vähäinen uusien kohteiden rakentaminen ja kansantalouden kohentuminen, joka edistää logistiikkayritysten liiketoimintaa. Tulevan Vuosaaren sataman vaikutusta logistiikkatilojen sijoittumiseen pääkaupunkiseudulla ei vielä voida ennakoita. Vuokratasot ovat pysyneet ennallaan.

Uusia sopimuksia solmittiin yhteensä 13 (17 433 m²) ja jatkettuja 15 (51 064 m²).

Sponda Oyj osti 21.1.2005 korkeatuottoisen logistiikka- ja toimistokiinteistön Ruosilantie 16:ssa Helsingin Konaalassa. Myyjä oli European Property Investors, LP, -rahaston suomalainen tytäryhtiö. Yleiseurooppalaista rahastoa hallinnoi IXIS AEW Europe. Kauppahinta varainsiirtoveroineen on 28,4 miljoonaa euroa ja kiinteistön tuotto on 11 %. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 32 800 m² ja se on täyteen vuokrattu. Ruosilantie 16 sijaitsee Spondan jo omistaman logistiikkakiinteistön Ruosilantie 14:n vieressä, jonka vuokrattava pinta-ala on 16 500 m².

Kehityskohteet

Sponda omistaa pääkaupunkiseudulla kolme suurta kiinteistökohteita, joiden kehittäminen on yhtiölle tärkeää.

Kehityskohteet ovat toimisto- ja liikekeskus City-Center ja toimistokeskus Havis Business Center Helsingin keskustassa ja logistiikka- ja toimistokeskus Vantaan Honkatalo Hakkilassa.

City-Center on Spondan tärkein kehityskohde

City-Center on Spondan tärkein kehityskohde Helsingin parhaalla liikepaikalla. Tuhannet ihmiset käyvät päivittäin City-Centerissä, joka on muodostunut osaksi julkista katuverkkoa. Uudistuneessa liikekeskuksessa nämä kävelyvirrat muuttuvat asiakasvirroiksi. City-Centerin nykyinen pinta-ala on noin 33 600 m² ja uudistuksen jälkeen noin 54 000 m². Suunnitelmien mukaan vuokrattavaa toimisto- ja liiketilaa on tulevassa ratkaisussa kumpaakin yhtä paljon.

City-Centerin uudistus liittyy Helsingin kaupungin kehittämisprojektiin, jossa City-Centerin huolto- liikenne siirtyy maan alle huoltotunneliin ja Keskuskadusta tulee Helsingin ensimmäinen aito kävelykatu. City-Centeriä ja sen ympäristöä koskevat kaavamuutokset ovat osa Helsingin keskustan elävöittämissuunnitelmaa. Koko alueen kaupalliset edellytykset paranevat, kun keskusta muuttuu miellyttävämmäksi jalankulkijoille.

Huoltotunnelia koskeva kaava on hyväksytty ja rakennustöiden arvioidaan alkavan vuonna 2005. Maanpäällinen kaavaehdotus käsitellään Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnassa helmikuussa 2005, minkä jälkeen kaupunginvaltuusto päättää asiasta.

Havis Business Center monipuolistaa Kaartinkaupungin tarjontaa

Havis Business Center, noin 36 000 m²:n suuruinen kiinteistökokonaisuus monipuolistaa Helsingin keskustassa sijaitsevan Kaartinkaupungin toimitila- ja palvelutarjontaa. Havis Business Centerin liike- ja ravintolatilat ovat vuokratut ja toimistotilojen vuokraus on käynnistynyt. Ravintola- ja kokouskeskus Bank Unioninkadulla valmistui syyskuun lopussa ja 3 700 m²:n tilat käsittävät 1000 hengen bankettisalin, bistron ja runsaasti kokoustiloja.

Havis Business Centerissä tiloja on valittavana toimistohotellin yhdestä huoneesta jopa tuhansien neliöiden pääkonttoritiloihin erityyillisissä rakennuksissa. Tilat ovat modernit, joustavat, tehokkaat ja niissä on korkea teknologia. Tilojen vakiopalvelut ovat siivous, vartiointi ja aulapalvelut. Lisäksi asiakkaalla on mahdollisuus käyttää samassa kiinteistössä olevia korkealuokkaisia neuvottelutiloja, lounasravintolaa ja a la carte -ravintolaa. Havis Business Centerin jatkokehitys odottaa asemakaavan muutosta.

Syksyllä 2004 Sponda hankki Havis Business Centerin läheltä, Korkeavuorenkadulta ja Kasarmikadulta, kolme toimistokiinteistöä. Syksyllä 2005 valmistunut, Alfred A. Palmberg Oy:n rakentama Kasarmiparkki Oy:n pysäköintilaitos parantaa alueen palvelutasoa.

Maa-alueet

Sponda omistaa pääosin pääkaupunkiseudulla maa-alueita, joista useimmat liittyvät strategiaan kiinteistökohteisiin. Rakennusoikeutta alueilla on yhteensä 140 000 kerros-m² toimisto-, liike- tai logistiikkakiinteistöille. Tontit sijaitsevat Espoossa ja Vantaalla.

Sponda osti Hakkilassa sijaitsevan, Vantaan Honkatalon logistiikkakeskukseen liittyvän 12 800 m²:n lisäalueen, jolla on 7 700 kerros-m² rakennusoikeutta. Kaikkiaan Honkatalossa on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 40 000 kerros-m². Ostettu tontti on kaavoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja se parantaa logistiikkakeskuksen kehittämismahdollisuuksia. Tontin rakennusoikeudesta voidaan käyttää 40 % toimisto- ja liikerakentamiseen, ja siten parantaa alueen palvelutasoa. Honkatalon toimistorakennus mahdollistaa alueen yritysten hallinnollisten palvelujen sijoittumisen logististen toimintojen välittömään läheisyyteen.

Suur-Leppävaarassa Komentajakatu 3:ssa sijaitseva tontti kuuluu Spondalle, ja sillä on toimistorakennusoikeutta noin 12 000 kerros-m². Sponda omistaa viereiset Upseerin Avec- ja Komentajankadun kiinteistöt. Tulevaisuudessa Komentajankatu 3:een tuleva kiinteistö voidaan yhdistää Upseerin Aveciin. Kaava on vahvistettu ja kohteen suunnittelu käynnistetty.

Sponda omistaa Vantaan lentokenttäkaupungissa Aviapoliksessa kaksi kohdetta Robert Huberintie 2:ssa ja Virkatie 9:ssä. Niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 35 000 kerros-m². Tontit sijaitsevat näkyvällä paikalla Kehä III:n ja Lentoasematien risteyksessä. Tulevaisuudessa kohteisiin on suunniteltu kahden 16-kerroksisen toimistotornin rakentamista, jotka muodostaisivat sisääntuloportin Aviapolikseen etelästä.

4.5. Liikkeeseenlaskijan taloudellinen asema

Liikkeeseenlaskijalla ei ole liiketoimintaan tai kannattavuuteen vaikuttavia toimilupia, aineettomia oikeuksia, kuten patenteja, lisenssejä, tai tuotanto-, toimitus-, rahoitus-, päämies- tai muita vastaavia sopimuksia, tai uusia tuotantomenetelmiä.

Liikkeeseenlaskijalla ei myöskään ole käynnissä sellaisia oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä, joilla voi olla merkittäviä vaikutuksia liikkeeseenlaskijan taloudelliseen asemaan.

4.6. Muut sitoumukset 31.12.2004

Multi-Tranche Credit Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 1.7.2004 moniohjelmaisen 300 miljoonan euron syndikoidun luoton.

Luottojärjestely koostuu 100 miljoonan 5 vuotisesta luottolimiitistä, 100 miljoonan 5 vuotisesta ja 100 miljoonan 7 vuotisesta syndikoiduista luotto-ohjelmista. Lainojen eräpäivät ovat 1.7.2009 ja 1.7.2011. Lainojen 0,50 - 0,75 %:n marginaalit ovat sidottuja yhtiön taloudellisiin tunnuslukuihin. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalainat 100 miljoonaa euroa

Sponda laski liikkeelle 25.11.2003 kaksi joukkovelkakirjalainaa yhteisarvoltaan 100 miljoonaa euroa. 40 miljoonan euron kiinteäkorkoisen lainan vuotuiseksi kuponkikoroksi vahvistettiin 4,45 %:a. Vaihtuvakorkoisen 60 miljoonan euron lainan koroksi vahvistettiin 6 kk:n euribor-korko lisättynä 0,75 %:n marginaalilla. Luotot erääntyvät 25.11.2008.

Joukkovelkakirjalaina 150 miljoonaa euroa

Sponda Oyj:n 150 miljoonan euron sarjalainan ensimmäisessä huutokaupassa 11.4.2000 hyväksyttiin tarjouksia yhteensä 100 miljoonaa euroa. Lainaerän tuotoksi muodostui 6,21 % ja hinnaksi 100,222%. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja sen kiinteä kuponkikorko 6,25%. Laina laskettiin liikkeelle 250 miljoonan euron joukkovelkakirjaohjelman alla.

Yritystodistusohjelma

Spondalla on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Lyhytaikaista rahoitusta palvelevasta ohjelmasta oli 31.12.2004 käytössä 56,5 miljoonaa euroa.

Vaihtovelkakirjalaina

Yhtiökokous hyväksyi 8.4.2003 henkilöstölle suunnatun 635 750,36 euron suuruinen vaihtovelkakirjalainan, josta Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsoil Oy on merkinnyt 339.068,86 euroa. Tamsoil Oy voi myöhemmin tarjota omistamiaan velkakirjoja Sponda-konsernin henkilöstölle. Vaihtovelkakirjalainaa merkittiin kolmen velkakirjan, A, B ja C erissä vähimmäismerkinnän ollessa 504,56 euroa. Lainaan liittyvän velkakirjan A voi vaihtaa osakkeiksi 28.4.2003-28.4.2006, velkakirjan B 28.4.2004-28.4.2006 ja velkakirjan C 28.4.2005-28.4.2006. Kunkin 168,19 euron velkakirjan voi vaihtaa 500 Sponda Oyj:n osakkeeseen. Vaihdettaessa velkakirjoja osakkeiksi on vaihtajan maksettava vaihtomaksu. Vaihtomaksu on velkakirjalla A 5,38 euroa/osake, velkakirjalla B 5,89 euroa /osake ja velkakirjalla C 6,39 euroa/osake. Vaihtomaksua alennetaan jaetun osingon määrällä vuosittain. Vaihtojen seurauksena Sponda Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1 890 000 uudella osakkeella, mikä vastaa 2,31% koko osakekannasta.

Vuonna 2003 vaihdettiin velkakirjalla A osakkeita 294.000 kappaletta, vuonna 2004 on vaihdettu B velkakirjalla 379.000 osaketta. Osakkeet oikeuttavat osinkoon siltä tilikaudelta, jonka kuluessa vaihto on tapahtunut.

Johdannaiset

Sponda-konserni on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutuvaa korkoriskiä johdannaissopimuksilla. Vuoden 2004 aikana solmittiin uusia koronvaihtosopimuksia 95 miljoonan euron arvosta, erääntyviä ja myytyjä sopimuksia oli 52.8 miljoonaa euroa.

Meo	12/2004	12/2003
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	295,9	218,9
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-8,2	-3,0
Korkokatto-optiot, pääoman nimellisarvo	-	34,8
Korkokatto-optiot, käypä arvo	-	0,1

Käypä arvo edustaa tuottoa/kulua, joka olisi syntynyt mikäli johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpä-

töshetkellä.

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

1 000 €	Konserni 12/2004	12/2003	Emoyhtiö 12/2004	12/2003
Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu	75 685	141 278	75 685	141 278
Annetut kiinnitykset	81 749	81 749	-	-
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	18 203	52 841	18 203	52 841
Vakuudet yhteensä	99 952	134 590	18 203	52 841

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

1 000 €	Konserni 12/2004	12/2003
Vuokravastuu	21 698	21 447
Annetut kiinnitykset	2 164	2 164

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2004 on noin 21 vuotta.

Leasingvastuut 1 000 €	Konserni 12/2004	12/2003	Emoyhtiö 12/2004	12/2003
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	123	23	123	23
Myöhemmin maksettavat	385	46	385	46
	508	69	508	69

Leasingvastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3 - 5 vuoden mittaisia, ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut

1 000 €	Konserni 12/2004	12/2003	Emoyhtiö 12/2004	12/2003
Toimittamattomat vuokravakuudet	3	10	3	10

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset

Arvonlisäverolain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 18,1 miljoonaa euroa.

Muut sitoumukset 14.3.2005

Sponda Oyj on 14.3.2005 korottanut liikkeeseenlaskettavien yritystodistusten nimellisarvon 150.000.000 euroon.

4.7. Investointitoiminta

Perusparannukset ja –korjaukset

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2004 olivat 31,1 (14,2) milj. euroa.

City-Centerin toimistokerroksia on peruskorjattu ja ne valmistuvat vuoden 2005 keväällä. Tilikaudella 2004 Sponda investoi 15,5 milj. euroa vuokrattavien tilojen uudistamiseen vuokrasopimuksien perusteella. Näistä investoinneista suurimmat kohdistuivat Havis Business Centeriin (11,8 milj. euroa). Havis Business Centerissä muutettiin entiset pankkitilat ravintola- ja kokouskeskukseksi.

Kiinteistöostot ja –myynnit

Sponda osti kolme toimistokiinteistöä Elisalta yhteishintaan 25,5 milj. euroa. Korkeavuorenkatu 35:ssä ja 37:ssä ja Kasarmikatu 36:ssa sijaitsevat rakennukset muodostavat korttelin läpi kulkevan kokonaisuuden. Kiinteistökokonaisuus tukee Spondan strategisia tavoitteita Kaartinkaupungissa.

Sponda Oyj myi huhtikuussa 2004 33 milj. eurolla Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiölle Tapiolalle toimistokiinteistön (nk. Bensowin talo) Eteläesplanadi 22:ssa. Kaupasta Sponda kirjasi 11,7 milj. euron myyntivoiton.

Lisäksi Sponda myi tilikauden aikana muita kiinteistöjä yhteensä 3,5 milj. eurolla. Yhteensä Sponda kirjasi myyntivoittoa näistä kohteista 1,2 milj. euroa.

Kiinteistöjen kehittäminen

Spondan tämän hetken tärkeimmät kehityskohteet ovat City-Center ja Havis Business Center Helsingin keskustassa ja Vantaan Honkatalo Hakkilassa.

City-Centerin uudistaminen on jatkunut kiinteistön sisäosissa. Tunnelitasolla 1-käytäväratkaisu on valmistunut ja uudet liiketilat on avattu. Toimistokerrokset ovat peruskorjauksen alaisia ja valmistuvat vuoden 2005 keväällä. Julkisivuratkaisun kaava oli nähtävänä ja kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee asiaa helmikuussa 2005. Arvioitu projektin valmistuminen on vuonna 2009, mikäli kaava vahvistetaan syksyllä 2005. Maanalaisen huoltokäytävän kaava on hyväksytty ja rakennustyöt alkavat keväällä. Huoltokäytävän arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 lopulla. Sen valmistuminen mahdollistaa Keskuskadun muuttamisen kävelykaduksi.

Havis Business Centerissä Kaartinkaupungissa avattiin lokakuussa ravintola- ja kokouskeskus Bank. Havis Business Centerin kokonaispinta-ala on lähes 40 000 m² ja siihen kuuluvat kiinteistöt Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24 sekä Fabianinkatu 23. Kohteen jatkokehitys odottaa asemakaavan muutosta.

4.8. Tulevaisuuden näkymät ja viimeaikainen kehitys

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj osti 21.1.2005 logistiikka- ja toimistokiinteistön Ruosilantie 16:ssa Helsingin Konalassa. Myyjä oli European Property Investors, LP, -rahaston suomalainen tytäryhtiö. Kauppahinta varainsiirtoveroineen oli 28,4 miljoonaa euroa ja kiinteistön tuotto 11 %. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 32 800 m² ja se on täyteen vuokrattu.

Näkymät vuodelle 2005

Liike- ja logistiikkatilojen kysynnän ennakoidaan säilyvän hyvänä pääkaupunkiseudulla. Vuokraustilanne alueen toimistomarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Vuonna 2005 vuokraustoiminnasta saatavan operatiivisen kassavirran ennakoidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla. Kiinteistöjen vuokrausasteen arvioidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla tai hieman paranevan. Vuokratason arvioidaan pysyvän vakaana.

4.9. Liikkeeseenlaskijan tilinpäätöstiedot 1.1.2004 – 31.12.2004

Hallituksen toimintakertomus

Spondan tulos vuonna 2004 oli parempi kuin edellisenä vuonna kiinteistöjen myyntivoittojen ansiosta. Vuokraustoiminnan tulos heikkeni hieman edellisvuoteen verrattuna.

Tuloksen pääkohdat (vertailukausi on tammi-joulukuu 2003):

- Spondan liikevaihto muodostuu vuokratuotoista. Liikevaihto tilikaudella oli 99,2 (100,4) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste laski 1,1 % ja oli vuoden lopussa 87,5(88,6) %.
- Nettovuokratuotto oli 74,5 (76,1) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 68,1(62,7) milj. euroa. Liikevoittoon sisältyy kiinteistöjen myynnistä saatu 13,8 milj. euron myyntivoitto.
- Osakekohtainen tulos oli 0,43 (0,39) euroa. Hallitus esittää osingoksi 0,50 (0,30) euroa/osake.
- Konsernin vuoden 2004 tulos oli 33,8 (30,7) milj. euroa.

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli 1 095,8 (1 065,1) milj. euroa ja taseen loppusumma 1 117,8 (1 094,0) milj. euroa. Kiinteistö pääoman markkina-arvo oli 1,22 (1,24) mrd. euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallisen veron vähentämistä oli 7,92 (8,35) euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus laskennallisen veron vähentämisen jälkeen oli 7,54 (7,76) euroa. Oma pääoma per osake oli 6,45 (6,33) euroa.

Vuonna 2005 vuokraustoiminnasta saatavan operatiivisen kassavirran ennakoidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla. Kiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen arvioidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla tai hieman paranevan. Vuokratason arvioidaan pysyvän vakaana.

Toimintaympäristö

Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan noin 3 % vuosina 2004-2006. Työllisyyden näkymät ovat hieman parantuneet ja vuoden 2004 työttömyysaste oli Tilastokeskuksen mukaan 8,8 %. Inflaation ennustetaan nousevan vuonna 2005 keskimäärin 1,3 prosenttiin. Kotitalouksien reaalisen ostovoiman ennustetaan kasvavan 2,3 % ja yksityisen kulutuksen 3 %.

Parantunut taloudellinen tilanne ei ole lisännyt toimistotilojen kysyntää, joiden vajaakäyttöaste on nousussa. Se oli noin 9 % koko pääkaupunkiseudulla, ja huonoin tilanne oli Espoossa ja Pitäjänmäellä. Yritykset suosivat moderneja toimistotiloja, joissa tilankäyttö on tehokasta. Liiketilojen kysyntä jatkuu vilkkaana huolimatta lisääntyneestä tarjonnasta pääkaupunkiseudulla. Logistiikkakiinteistöjen käyttöaste on pysynyt edellisvuoden tasolla.

Toimistotilojen vuokrataso on pysynyt vakaana Helsingin keskustassa, mutta Espoossa alennuspaine on ollut huomattava. Liiketilojen ja logistiikkatilojen vuokrat ovat pysyneet vakaina.

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 74,5 (76,1) milj. euroa ja liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: toimistot 70 %, liiketilat 4 % ja Logistiikkakiinteistöt 26 %.

Spondan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste laski verrattuna edellisen vuoden vastaavaan lukuun 87,5 (88,6) %, mutta parantui hieman viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Toimistokiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 85,5 (87,9)%, liiketilakiinteistöjen 96,0 (93,6) % ja logistiikkakiinteistöjen 92,0 (89,7) %.

Sopimuskannan arvo 31.12.2004 oli 474(406) milj. euroa ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,6(3,7) vuotta. Sopimuksia solmittiin yhteensä 193 kappaletta, joista jatkettuja oli 63 (84 000 m²) ja uusia 130 (55 000 m²), yhteensä noin 140 000 m². Erääntyneitä sopimuksia oli yhteensä 223 (150 000 m²).

Vuokrataso Spondan toimistotiloissa Espoon Länsiväylän ja Kehä 1:n alueella laski noin 10-20 %. Ydinkeskustan toimistotilojen vuokrataso laski noin 10 % Kaartinkaupungissa, mutta säilyi entisellä tasolla mm. City-Centerissä. Vuokrataso Spondan omistamissa liiketiloissa ja logistiikkatiloissa pysyi vakaana.

Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2004 1,22(1,24) mrd euroa. Kiinteistökannan markkina-arvon muutos oli noin -24,1 milj. euroa ja 1,9 %.

Arvonmuutoksesta noin puolet johtuu IFRS-laskentaan siirtymisen yhteydessä toteutetusta laskentaperiaatteiden muutoksesta, ja loput vuokratason ja vuokrausasteen muutoksista.

Sponda-konsernilla on yhteensä 87 kiinteistökohdetta, joista toimistokiinteistöjä on yhteensä 45. Pääkäyttötarkoitukseltaan liiketilakiinteistöjä on yhteensä 10. Logistiikkakiinteistöjä on 32.

Yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 800 000 m², josta toimistokiinteistöjä on 394 000 m² (49 %), liikekiinteistöjä 21 000 m² (3 %) ja logistiikkakiinteistöjä 385 000 m² (48 %).

Rahoitus

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -26,6 (-23,1) milj. euroa. Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 45,5 (45,4) %. Korollista velkaa oli 582,3(582,8) milj. euroa ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 26,5 (22,8) milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,7 (2,6) vuotta ja keskiporko 4,3 (4,4) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,6 (2,7) vuotta. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummasta oli 6,8 %.

Sponda solmi heinäkuussa 300 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen. Luottojärjestely koostuu 100 milj. euron 5-vuotisesta ja 100 milj. euron 7-vuotisesta luottoerästä sekä 100 milj. euron 5-vuotisesta luottolimittistä.

Luottojärjestelyllä jälleenrahoitettiin aikaisempi 195 milj. euron syndikoitu luotto.

Konsernirakenne

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen kokonaan omistamista keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä. Sponda Oyj myi vuoden 2004 aikana Kiinteistö Oy Hauen ja Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12:n. Kiinteistö Oy Vantaan Beta ja Kiinteistö Oy Vantaan Gamma sulautuivat vuonna 2004 Kiinteistö Oy Vantaan Alfaan, Tamwell Oy Sponda Oyj:hin ja Perkkäänpuiston Paikoitustalo II Oy Kiinteistö Oy Upseerinkatu 1:een.

IFRS-raportointi

Sponda-konserni siirtyi IFRS-raportointiin vuoden 2005 alusta. Suurin muutos Sponda Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa johtuu IAS 40 -standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta. Sponda Oyj arvos-taa sijoituskiinteistöt konsernitaseessa markkina-arvoon ja kirjaa raportointikauden aikana tapahtuneen arvonmuutoksen tuloslaskelmaan. Muita muutoksia laskentaperiaatteissa aiheuttavat säännökset laskennallisten verojen kirjaamisesta, rahoitusinstrumenttien arvostamisesta ja työsuhte-etuuksista. Jäljempänä on esitetty vuoden 2004 tulos ja tase IFRS-oikaisuin.

Spondan vuoden 2004 tulos muodostui IFRS-raportoinnissa 30,6 milj. euroa pienemmäksi kuin suomalaisen laskentakäytännön mukainen tulos. Tästä kiinteistöjen markkina-arvon muutos oli -50,8 milj. euroa ja markkina-arvon muutoksesta johtuva laskennallisen verovelan muutos oli 20,4 milj. euroa tulosta parantava.

Vuoden 2004 lopun IFRS-tase oli kiinteistöjen kirjanpitoarvoa korkeamman markkina-arvon vuoksi 125,8 milj. euroa aikaisempaa laskentakäytäntöä suurempi. Summa jakautuu omaan pääomaan (93.1 milj. euroa) ja laskennalliseen verovelkaan (32.7 milj. euroa). Kiinteistöjen markkina-arvo ja verotuksessa käytettävä hankintameno eroavat kiinteistöjen kirjanpitoarvosta vielä hankinnan yhteydessä konsernissa syntyneen liikearvon ja konsernireservin verran. Konserniliikearvosta ja -reservistä laskettavat verovaikutukset lisäävät laskennallista verovelkaa vielä 16,8 milj. euroa. Tämä verovelka ei realisoitu, mikäli kiinteistöt myydään kiinteistöyhtiöinä.

Spondan sijoituskiinteistöjen markkina-arvo perustuu yhtiön kehittämään tilakohtaiseen arvostusmalliin. Laskenta tehdään yhteistyössä ulkopuolisen kiinteistöarvioinnin asiantuntijan kanssa, joka on myös auditoinut Spondan sisäisen laskentaprosessin ja tarkastanut laskennassa käytetyt parametrit ja saadut arvot. Arviointimenetelmänä käytetään kassavirtalaskelmaperusteista tuottoarvomenetelmää. Sponda Oyj:n arviointiprosessi ja raportointi sekä arvioinnissa käytettävä laskentaohjelmisto täyttää IFRS:n kiinteistöarviointiin liittyvät kriteerit, kansainvälisten kiinteistöarvioita koskevien standardien (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän arviointitavan ns. Auktorisoitujen Kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) -kriteerit.

Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.-31.12.2004 oli 50 (52) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 45 (51) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 50 (52) henkilöä, joista 45 (50) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 2 731 199,15 euroa, joista kannustinpalkkioiden osuus oli 114 394,92 euroa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 305 500,60 euroa. Konsernissa palkkoja maksettiin 3 021 502,33 euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 305 500,60 euroa ja muun henkilöstön palkat 2 716 001,73 euroa.

Spondalla on henkilöstöä ainoastaan Suomessa.

- Corporate Governance

Spondan hallintoa säätelee Suomen laki, yhtiöjärjestys ja Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Teollisuus ja Työnantajat -järjestön suositus listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. Sponda noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta.

Hallituksen jäsenet ovat Kaj-Gustaf Bergh, Maija-Liisa Friman, Jarmo Laiho, Harri Pynnä, Anssi Soila ja Jarmo Väisänen. Hallituksen puheenjohtaja on Anssi Soila ja varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen. Yhtiön toimitusjohtaja on Kari Kolu. Kari Kolu irtisanoutui 30.11.2004, mutta hoitaa toimitusjohtajan tehtäviä siihen saakka, kunnes hänen seuraajansa on valittu ja ottanut tehtävän vastaan.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Ehdotuksen hallituksen kokoonpanoksi ja hallitukselle maksettaviksi palkkioiksi valmisteli osakkeenomistajien nimitysvaliokunta, jonka varsinainen yhtiökokous asetti 7.4.2004. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimi hallituksen puheenjohtaja, ja jäsenet edustivat kahta yhtiön suurinta osakkeenomistajaa. Nimitysvaliokunta antoi ehdotuksensa hallitukselle 1. helmikuuta 2005 mennessä.

Valiokunta ehdottaa, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin suostumustensa mukaisesti nykyisistä jäsenistä Kaj-Gustaf Bergh, Maija-Liisa Friman, Harri Pynnä, Anssi Soila ja Jarmo Väisänen sekä uutena jäsenenä Tuula Entelä.

Hallitukselle maksettavat palkkiot 2005

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Nimitysvaliokuntaa ehdottaa hallituksen jäsenille vuonna 2005 maksettaviksi palkkioiksi seuraavasti:

- puheenjohtajan kuukausipalkkio 3 350 (2 500) euroa/kk
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 2 000 (1 500) euroa/kk
- jäsenen kuukausipalkkio 1 750 (1 250) euroa/kk
- kokouspalkkio 300 (300) euroa/kokous/henkilö.

Tilintarkastajat

Sponda Oyj:n varsinaiset tilintarkastajat ovat KHT-tilintarkastaja Sixten Nyman ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab sekä varatilintarkastaja KHT Fredrik Westerholm.

Spondan osake

Spondan osakkeen kurssi oli vuonna 2004 hieman sijoitus-toimialaindeksin alapuolella. Tilikauden keski-kurssi oli 6,76 euroa alimman kurssin ollessa 6,00 euroa ja ylimmän 7,40 euroa. Päätöskurssi vuoden lopussa oli 7,18 euroa ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 566 milj. euroa.

Sponda Oyj:n vuoden 2000 vaihtovelkakirjalainan B-sarjaa vaihdettiin yhtiön osakkeisiin siten, että uusia osakkeita merkittiin 16.6.2004 ja 12.10.2004 yhteensä 379 000 kpl ja osakepääoman korotus 379 000 euroa rekisteröitiin kaupparekisteriin. Spondan osakepääoma on korotuksien jälkeen 78 828 275 euroa ja osakkeiden kokonaismäärä on 78 828 275 kappaletta.

Yhtiökokous 7.4.2004 valtuutti hallituksen ostamaan omia osakkeita enintään 3 900 000 kappaletta vuoden kuluessa yhtiökokouksesta. Valtuutusta ei ole katsauskauden aikana käytetty.

Verotus

Vuonna 2004 Suomessa toteutettu verouudistus tarkoittaa Spondan osalta sen jakamien osinkojen kaksinkertaista verotusta. Spondan maksamien tuloverojen määrä on riippuvainen kiinteistöistä verotuksessa tehtyjen poistojen suuruudesta. Sponda on aikaisemmin vähentänyt verotuksessa ainoastaan suunnitelman mukaisten poistojen määrän. Vuonna 2004 Sponda teki suunnitelman mukaisten poistojen lisäksi Elinkeinoverolain sallimat suuremmat poistot. Lisäpoistojen määrä oli 25,6 milj. euroa. Lisäpoistot vähensivät Spondan maksettavaksi tulevia veroja 7,4 milj. euroa. Tehtävistä lisäpoistoista kirjattiin konsernissa laskennallinen verovelka (6,7 milj. euroa).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj osti 21.1.2005 logistiikka- ja toimistokiinteistön Ruosilantie 16:ssa Helsingin Konalassa. Myyjä oli European Property Investors, LP, -rahaston suomalainen tytäryhtiö. Kauppahinta varainsiirtoveroineen oli 28,4 miljoonaa euroa ja kiinteistön tuotto 11 %. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 32 800 m² ja se on täyteen vuokrattu.

Näkymät vuodelle 2005

Liike- ja logistiikkatilojen kysynnän ennakoidaan säilyvän hyvänä pääkaupunkiseudulla. Vuokraustilanne alueen toimistomarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Vuonna 2005 vuokraustoiminnasta saatavan operatiivisen kassavirran ennakoidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla. Kiinteistöjen vuokrausasteen arvioidaan säilyvän vuoden 2004 tasolla tai hieman paranevan. Vuokratason arvioidaan pysyvän vakaana.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 23.3.2005 klo 14.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2004 0,50 euroa/osake. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 6.4.2005.

4.2.2005

Sponda Oyj
Hallitus

TULOSLASKELMA	Konserni		Sponda Oyj		
	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	
	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	
	Viite				
Liikevaihto	1,3	99 206	100 361	97 162	96 780
Vuokraustoiminnan kulut	2,3	-39 680	-38 904	-60 667	-31 873
Bruttokate		59 526	61 457	36 495	64 907
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-716	-769	-712	-769
Hallinnon kulut		-4 768	-4 392	-5 744	-5 442
Liiketoiminnan muut kulut		-226	-50	-2 153	-132
Liiketoiminnan muut tuotot	4	14 312	6 453	2 072	3 966
Liikevoitto	5,6	68 128	62 699	29 958	62 530
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	7	-116	-124	-	-
Rahoitustuotot ja -kulut	8	-26 599	-23 075	-26 687	-23 179
		-26 715	-23 199	-26 687	-23 179
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja		41 413	39 500	3 271	39 351
Satunnaiset tuotot	9	-	-	851	-
Voitto ennen veroja		41 413	39 500	4 122	39 351
Tuloverot	10	-7 652	-8 842	-994	-8 833
Tilikauden voitto		33 761	30 658	3 128	30 518

TASE	Konserni		Sponda Oyj		
	31.12.2004 1000 €	31.12.2003 1000 €	31.12.2004 1000 €	31.12.2003 1000 €	
VASTAAVAA					
	Viite				
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	11,12	114	166	113	166
Aineelliset hyödykkeet	11,12				
Maa- ja vesialueet		290 411	284 606	1 890	1 890
Rakennukset ja rakennelmat		763 078	748 818	-	-
Koneet ja kalusto		2 944	3 248	520	610
Muut aineelliset hyödykkeet		19 698	7 345	16 714	4 319
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		10 439	19 711	192	186
		<u>1 086 570</u>	<u>1 063 728</u>	<u>19 316</u>	<u>7 005</u>
Sijoitukset	13				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		-	-	503 457	518 954
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		-	-	627 581	641 667
Osuudet osakkuusyrityksissä		3 946	3 963	2 704	2 704
Muut sijoitukset		17 375	19 056	13 698	15 100
		<u>21 321</u>	<u>23 019</u>	<u>1 147 440</u>	<u>1 178 425</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 108 005	1 086 913	1 166 869	1 185 596
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset	14	8 093	4 309	7 096	3 229
Rahat ja pankkisaamiset		1 724	2 807	2 676	3 529
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		9 817	7 116	9 772	6 758
Vastaavaa yhteensä		1 117 822	1 094 029	1 176 641	1 192 354
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
	15				
Osakepääoma		78 828	78 449	78 828	78 449
Ylikurssirahasto		157 531	156 213	157 531	156 213
Edellisten tilikausien voitto		238 385	231 262	327 345	320 362
Tilikauden voitto		33 761	30 658	3 128	30 518
Oma pääoma yhteensä		508 505	496 582	566 832	585 542
Vieras pääoma					
	19,20				
Laskennallinen verovelka	16	6 652	-	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	525 812	470 991	528 149	474 262
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	76 853	126 456	81 660	132 550
Vieras pääoma yhteensä		609 317	597 447	609 809	606 812
Vastattavaa yhteensä		1 117 822	1 094 029	1 176 641	1 192 354

Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-31.12. 2004	1.1.-31.12. 2003
	1 000 €	1 000 €
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	68 128	62 699
Oikaisut liikevoittoon	642	8 829
Käyttöpääoman muutos	249	47
Saadut korot ja muut rahoitus- tuotot	367	203
Maksetut korot ja muut rahoitus- kulut	-26 346	-21 746
Saadut osingot	162	63
Maksetut verot	-1 812	-28 194
Liiketoiminnan rahavirta	41 390	21 901
Investointien rahavirta		
Ostetut konserniyhtiöt	-	-56 485
Investoinnit muihin sijoituksiin	-10	-80
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-57 797	-23 269
Myydyt konserniyhtiöt	34 031	13 218
Myydyt osakkuusyhtiöt	-	2 408
Luovutustulot muista sijoituksesta	2 471	321
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	924	543
Myönnetyt lainat	-	-2 164
Lainojen takaisinmaksut	228	-
Investointien rahavirta	-20 153	-65 508
Rahoituksen rahavirta		
Osakepääoman korotus liittyen vaihtovelkakirjalainojen käyttöön	1 569	1 155
Omien osakkeiden hankkiminen	-	-11 492
Pitkäaikaisten lainojen nostot	250 000	100 049
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-260 654	-10
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	10 300	26 200
Maksetut osingot	-23 535	-70 340
Rahoituksen rahavirta	-22 320	45 562
Rahavarojen muutos	-1 083	1 955
Rahavarat tilikauden alussa	2 807	852

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.-31.12. 2004	1.1.-31.12. 2003
	1 000 €	1 000 €
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	98 924	100 905
Liiketoiminnan muiden kulujen/tuottojen maksut	-595	112
Maksut liiketoiminnan kuluista	-32 325	-35 669
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	66 004	65 348
Maksetut korot ja muut rahoitus- kulut liiketoiminnasta	-26 386	-21 807
Saadut osingot liiketoiminnasta	162	63
Saadut korot ja muut rahoitus- tuotot liiketoiminnasta	289	188
Maksetut välittömät verot	-1 800	-28 176
Liiketoiminnan rahavirta	38 269	15 616
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	-229	-26 514
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 325	-1 026
Luovutustulot sijoituksista	18 797	8 660
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	76	564
Myönnetyt lainat	-45 880	-51 872
Lainasaamisten takaisinmaksut	17 827	8 337
Investointien rahavirta	-11 734	-61 851
Rahoituksen rahavirta		
Osakepääoman korotus liittyen vaihtovelkakirjalainojen käyttöön	1 569	1 155
Omien osakkeiden hankkiminen	-	-11 492
Pitkäaikaisten lainojen nostot	250 000	100 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-261 585	-120
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	5 145	27 345
Maksetut osingot	-23 535	-70 340
Rahoituksen rahavirta	-28 406	46 548
Rahavarojen muutos	-1 871	313
Rahavarat tilikauden alussa	3 529	3 216
Fuusion yhteydessä siirtyneet	1 018	-

Rahavarat tilikauden lopussa	1 724	2 807	rahavarat	2 676	3 529
			Rahavarat tilikauden lopussa		

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Konsolidointiperiaatteet

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

Tilikauden aikana myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen myyntihetken 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. Castrum-konsernin hankinnan yhteydessä vuonna 2000 syntynyt, Castrum-konsernin kiinteistöomaisuuteen kohdistettu konsernireservi tuloutetaan ennalta laaditun alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Castrum-konserni fuusioitiin Sponda Oyj:hin vuonna 2002.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitonjako on eliminoitu.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuutta vastaavalla omistusosuudella.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälkeen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitaseessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintameno. Poikkeuksen edelliseen muodostaa Asunto Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 %:n omistusosuus), jota ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan eikä se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista.

Konsernirakenteen muutokset

Sponda Oyj on myynyt vuoden 2004 aikana Kiinteistö Oy Hauen ja Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12:sta.

Vuonna 2004 Kiinteistö Oy Vantaan Beta ja Kiinteistö Oy Vantaan Gamma sulautuivat Kiinteistö Oy Vantaan Alfaan, Tamwell Oy Sponda Oyj:hin ja Perkkäänpuiston Paikoitustalo II Oy Kiinteistö Oy Upseerinkatu 1:een.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kirjataan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa. Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat sellaisia kuluja, joiden avulla rakennus tai irtain omaisuus pyritään pitämään entisen tasoisena.

Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin aineellisiin hyödykkeisiin. Vuokralaisparannukset aktivoidaan silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisättyä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla. Rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniaktiivat ja -reservit poistetaan tai tuloutetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti tasapoistoina.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista sekä koneista ja laitteista lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin aktivoitujen vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Liiketilat ja toimistot	1 %
Logistiikkakiinteistöt	2 – 2,5 %
Rakennusten koneet ja laitteet	15 - 25 %
Muut koneet ja laitteet	15 - 25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 10 v.

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

Yhtiö ei ole aktivoitunut rakennusaikaisia korkoja miltään osin.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu ohjelmistot.

Sijoitukset

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankinta-arvoon.

Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaispimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon vaan ne on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Tilinpäätössiirrot

Kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöksissä olevat, tilinpäätössiirtoihin sisältyvät poistoeron muutokset on jaettu konsernitilinpäätöksessä tilinpäätöshetkellä vahvistetun tulevien vuosien verokannan mukaiseen laskennallisen verovelan muutokseen ja tilikauden tulokseen.

Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä on jaettu laskennalliseksi verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät laskennallisen verovelan muutoksen tilinpäätössiirroista sekä konserniyhtiöiden tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot, jotka perustuvat konserniyhtiöiden tulosten ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin.

Vahvistettuihin tappioihin ja verotuksessa vähentämättömiin arvonalennuspoistoihin liittyville laskennallisille verosaamisille ei ole merkitty arvoa.

Muut periaatteet

Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehityskustannukset on kirjattu kuluksi.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eriä.

Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasingsopimuksia.

Konsernin tunnusluvut	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Liikevaihto, M€	99,21	100,36	100,75	122,20	109,44
Liikevoitto, M€	68,13	62,70	125,29	77,70	69,06
osuus liikevaihdosta, %	68,67	62,47	124,36	63,58	63,10
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, M€	41,41	39,50	108,16	41,86	36,82
osuus liikevaihdosta, %	41,75	39,36	107,36	34,25	33,64
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	59,32	81,79	94,40	62,10	80,80
osuus liikevaihdosta, %	59,80	81,49	93,70	50,82	73,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	6,45	6,33	6,81	6,12	5,97
Tulos/osake	0,43	0,39	0,97	0,39	0,36
Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja	0,25	0,31	0,10	0,35	0,32
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,32	6,03	12,36	6,73	6,54
P/E luku	16,70	16,95	5,62	11,98	10,87
P/E luku ilman liiketoiminnan muita tuottoja	28,72	21,32	54,50	13,38	12,25
Omavaraisuusaste, %	45,52	45,40	52,87	41,58	41,56
Nettovelkaantumisaste, %	114,18	116,80	82,67	135,06	132,95
Osinko, €	0,50 *)	0,30	0,90	0,30	0,25
Osinko tuloksesta, %	116,28 *)	76,92	92,78	76,63	69,44
Efektiiivinen osinko, %	6,96 *)	4,54	16,51	6,41	6,39
Osakekannan markkina-arvo, M€	565,99	518,55	437,46	379,81	323,83
Osakkeen alin ja ylin kurssi	6,00/7,40	4,20/6,80	4,48/6,45	3,70 / 5,25	3,64 / 4,30
Osakkeen keskimurssi	6,76	5,45	5,53	4,63	3,89
Osakkeen päätöskurssi	7,18	6,61	5,45	4,68	3,95
Oman pääoman tuotto, %	6,72	5,85	14,98	6,42	6,03
Korollinen vieras pääoma	582,32	582,80	456,66	680,92	654,76
Koroton vieras pääoma	27,00	14,65	30,83	17,26	37,91
Osakekohtainen nettovarallisuus	7,92	8,35	8,73	9,06	9,00

* Hallituksen esitys

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos/osake	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinko, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}}$
P/E luku	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus	=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna markkina-arvoon} - \text{vieras pääoma}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä}}$

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

1 000 €	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
1) Liikevaihto				
Vuokratuotot	96 533	96 430	94 627	94 806
Käyttökorvaukset	2 673	3 931	2 535	1 974
	<u>99 206</u>	<u>100 361</u>	<u>97 162</u>	<u>96 780</u>
2) Vuokraustoiminnan kulut				
Ylläpitokulut	24 665	24 275	59 119	30 324
Poistot	15 015	14 629	1 548	1 549
	<u>39 680</u>	<u>38 904</u>	<u>60 667</u>	<u>31 873</u>
3) Nettovuokratuotot				
Liikevaihto	99 206	100 361	97 162	96 780
Ylläpitokulut	-24 665	-24 275	-59 119	-30 324
	<u>74 541</u>	<u>76 086</u>	<u>38 043</u>	<u>66 456</u>
4) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tuotot kiinteistöjen myynneistä	13 837	5 987	1 599	3 649
Muut tuotot	475	466	473	317
	<u>14 312</u>	<u>6 453</u>	<u>2 072</u>	<u>3 966</u>
5) Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3 022	2 613	2 731	2 523
Eläkekulut	675	511	608	490
Muut henkilösivukulut	175	221	166	213
	<u>3 872</u>	<u>3 345</u>	<u>3 505</u>	<u>3 226</u>
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	184	182	184	182
Hallituksen jäsenet	122	104	122	104
	<u>306</u>	<u>286</u>	<u>306</u>	<u>286</u>
Henkilöstö keskimäärin				
Toimihenkilöt, lkm	50	52	45	51
6) Poistot				
Poistot käyttöomaisuuslajeittain				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	98	97	97	97
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset	12 755	12 347	-	-
Koneet ja kalusto	550	675	86	154
Muut aineelliset hyödykkeet	1 872	1 796	1 605	1 576
Yhteensä	<u>15 275</u>	<u>14 915</u>	<u>1 788</u>	<u>1 827</u>

1 000 €	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
1) Liikevaihto				
Vuokratuotot	96 533	96 430	94 627	94 806
Käyttökorvaukset	2 673	3 931	2 535	1 974
	99 206	100 361	97 162	96 780
2) Vuokraustoiminnan kulut				
Ylläpitokulut	24 665	24 275	59 119	30 324
Poistot	15 015	14 629	1 548	1 549
	39 680	38 904	60 667	31 873
3) Nettovuokratuotot				
Liikevaihto	99 206	100 361	97 162	96 780
Ylläpitokulut	-24 665	-24 275	-59 119	-30 324
	74 541	76 086	38 043	66 456
4) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tuotot kiinteistöjen myynneistä	13 837	5 987	1 599	3 649
Muut tuotot	475	466	473	317
	14 312	6 453	2 072	3 966
5) Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3 022	2 613	2 731	2 523
Eläkekulut	675	511	608	490
Muut henkilösivukulut	175	221	166	213
	3 872	3 345	3 505	3 226
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	184	182	184	182
Hallituksen jäsenet	122	104	122	104
	306	286	306	286
Henkilöstö keskimäärin				
Toimihenkilöt, lkm	50	52	45	51
6) Poistot				
Poistot käyttöomaisuuslajeittain				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	98	97	97	97
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset	12 755	12 347	-	-
Koneet ja kalusto	550	675	86	154
Muut aineelliset hyödykkeet	1 872	1 796	1 605	1 576
Yhteensä	15 275	14 915	1 788	1 827

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

1 000 €	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
7) Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista				
Osuus osakkuusyhtiöiden tappioista	-116	-124	-	-
8) Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot muilta	228	89	228	89
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä	-	-	5	6
Muut korko- ja rahoitustuotot	352	252	299	230
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	352	252	304	236
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-	-	-62	-107
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-27 179	-23 416	-27 157	-23 397
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-27 179	-23 416	-27 219	-23 504
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-26 599	-23 075	-26 687	-23 179
9) Satunnaiset tuotot				
Fuusiovoitto	-	-	851	-
10) Tuloverot				
Tuloverot kuluvalta vuodelta	1 347	9 613	1 338	9 613
Tuloverot edellisiltä vuosilta	-347	-771	-344	-780
Laskennalliset verot	6 652	-	-	-
	7 652	8 842	994	8 833

11) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Konserni 1 000 €	Aineetto- mat hyödykkeet		Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödyk- keet	Ennako- maksut ja keskeneräi- set hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet Maa-alueet					
Hankintameno 1.1.2004	1 035	291 204	958 489	23 595	12 991	19 711	1 305 990
Lisäykset	47	10 259	27 981	265	13 915	6 858	59 278
Vähennykset	-10	-4 169	-33 808	-274	-253	-279	-38 783
Siirrot	-1	1	15 449	92	310	-15 851	1
Hankintameno 31.12.2004	1 071	297 295	968 111	23 678	26 963	10 439	1 326 486
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2004	-869	-6 884	-211 134	-20 347	-5 646	-	-244 011
Vähennysten ja	10	-	17 393	163	253	-	17 809

siirtojen kertyneet poistot							
Tilikauden poisto	-98	-	-12 755	-550	-1 872	-	-15 177
Kertyneet poistot 31.12.2004	-957	-6 884	-206 496	-20 734	-7 265	-	-241 379
Arvonkorotukset	-	-	1 463	-	-	-	1 463
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	114	290 411	763 078	2 944	19 698	10 439	1 086 570
Hankintameno 1.1.2003	1 323	276 210	921 261	26 185	11 767	3 185	1 238 608
Lisäykset	65	17 308	43 477	433	825	17 516	79 559
Vähennykset	-	-2 314	-9 338	-243	-	-529	-12 424
Siirrot	-353	-	3 089	-2 780	399	-461	247
Hankintameno 31.12.2003	1 035	291 204	958 489	23 595	12 991	19 711	1 305 990
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2003	-887	-7 754	-200 567	-20 857	-3 755	-	-232 933
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	115	870	1 780	1 185	-95	-	3 740
Tilikauden poisto	-97	-	-12 347	-675	-1 796	-	-14 818
Kertyneet poistot 31.12.2003	-869	-6 884	-211 134	-20 347	-5 646	-	-244 011
Arvonkorotukset	-	286	1 463	-	-	-	1 749
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	166	284 606	748 818	3 248	7 345	19 711	1 063 728

Osakkuusyhtiöistä johtuva konserniliikearvo on 0,1 M€ vuonna 2004 (0,1 M€ vuonna 2003).

12) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Emoyhtiö 1 000 €	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet Maa- alu- eet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödyk- keet	Ennakkoma- kset ja kesken- eräi- set han- kinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.2004	459	1 890	1 541	8 704	186	12 321
Lisäykset	44	-	58	13 815	192	14 065
Vähennykset	-9	-	-468	-548	-	-1 016
Siirrot	-	-	-	186	-186	-
Hankintameno 31.12.2004	494	1 890	1 131	22 157	192	25 370
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-293	-	-931	-4 385	-	-5 316

1.1.2004						
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	9	-	406	547	-	953
Tilikauden poisto	-97	-	-86	-1 605	-	-1 691
Kertyneet poistot 31.12.2004	-381	-	-611	-5 443	-	-6 054
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	113	1 890	520	16 714	192	19 316
Hankintameno 1.1.2003	394	1 890	1 417	8 191	477	11 975
Lisäykset	65	-	262	524	186	972
Vähennykset	-	-	-138	-	-	-138
Siirrot	-	-	-	-11	-477	-488
Hankintameno 31.12.2003	459	1 890	1 541	8 704	186	12 321
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2003	-196	-	-855	-2 820	-	-3 675
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	78	11	-	89
Tilikauden poisto	-97	-	-154	-1 576	-	-1 730
Kertyneet poistot 31.12.2003	-293	-	-931	-4 385	-	-5 316
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	166	1 890	610	4 319	186	7 005

13) Sijoitukset

Konserni 1 000 €	Osuudet osakkuus- yrityksissä	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteys- yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
		Muut osakkeet	Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.2004	3 963			7 024	2 013	63	19 056
Lisäykset	-			-	-	7	10
Vähennykset	-17			-187	-	-1	-1 691
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	3 946			6 837	2 013	69	17 375

Konserni 1 000 €	Osuudet osakkuus- yrityksissä	Omat osakkeet	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteys- yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
			Muut osakkeet	Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.2003	6 547	4 926			4 860	1 079	82	15 369
Lisäykset	-	11 427			2 164	1000	5	4 063
Vähennykset	-2 584	-16 353			-	-66	-24	-376
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	3 963	-			7 024	2 013	63	19 056

Emoyhtiö 1 000 €	Osuudet saman kon- sernin yrityksissä	Saamiset sa- man konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus- yrityksissä
Hankintameno 1.1.2004	518 954	641 667	2 704
Lisäykset	272	46 252	-
Vähennykset	-15 769	-60 338	-
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	503 457	627 581	2 704

Emoyhtiö 1 000 €	Muut sijoit- ukset	Saamiset omistusyhteys- yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
Hankintameno 1.1.2004	7 018	7 024	1000	58	15 100
Lisäykset	-	-	-	6	6
Vähennykset	-1 220	-187	-	-1	-1 408
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	5 798	6 837	1 000	63	13 698

Emoyhtiö 1 000 €	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset sa- man konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus- yrityksissä	Omat osakkeet
Hankintameno 1.1.2003	496 162	607 538	4 755	4 926
Lisäykset	26 409	49 709	-	11 427
Vähennykset	-3 617	-15 580	-2 051	-16 353
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	518 954	641 667	2 704	-

Emoyhtiö 1 000 €	Muut sijoit- ukset	Saamiset omistusyhteys- yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
Hankintameno 1.1.2003	7 287	4 860	-	52	12 199
Lisäykset	24	2 164	1 000	6	3 194
Vähennykset	-293	-	-	-	-293
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	7 018	7 024	1 000	58	15 100

Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet 31.12.2004

Konserniyritykset	Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhti- ön omistus- osuus-%
Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt:		
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00
Atomitie 1	Helsinki	100,00

Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00
Bulevardi 1	Helsinki	100,00	100,00
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00
Espoon Pohjantie 14	Espoo	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Espoo	100,00	100,00
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00
Hollolan Keskikankaantie 9	Hollola	100,00	100,00
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00
Iso Roobertinkatu 21-25	Helsinki	91,18	91,18
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00
Jokipohjantie 28	Tampere	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	83,58	83,58
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00
Karapellontie 4 C	Espoo	100,00	100,00
Karjalan Kauppakeskus	Lappeenranta	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00
Kluuvikatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00
Kouvolantie 227	Nastola	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00
Läkkitori	Espoo	95,23	95,23
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64
Lönkka	Helsinki	100,00	100,00
Lönnrotinkatu 13	Helsinki	57,81	57,81
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00
Matinpurontie 3	Espoo	100,00	100,00
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	100,00
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhti- ön omistus- osuus-%
Keskinäiset kiinteistösaakeyhtiöt:			
Nastolan Varjolanrinne	Nastola	100,00	100,00
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Poijupuisto	Espoo	100,00	100,00
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Rydönnotko 1	Turku	100,00	100,00
Sarankulmankatu 22	Tampere	100,00	100,00
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Tampereen Vihiojantalo	Tampere	100,00	100,00
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	66,22	66,22
Tapiolan Toimitalo	Espoo	100,00	100,00
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00
Vanhajämerä	Helsinki	100,00	100,00
Vantaan Alfa	Vantaa	85,00	85,00
Vantaan Epsilon	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Lambda	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Omigron	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Sähkötie 1	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Zeeta	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00
Osakeyhtiöt:			
Drawer	Tampere	100,00	100,00
Harmaa Graniitti	Helsinki	100,00	100,00
Punainen Graniitti	Helsinki	100,00	100,00
SRK-Kiinteistöt	Helsinki	100,00	100,00
Tamforest	Tampere	100,00	100,00

Tamsilva	Tampere	100,00	100,00
Tamsoil	Tampere	100,00	100,00
Inkeröisten Koekeskus	Anjalankoski	100,00	-

Omistusyhteisyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Osakkuusyritykset			
Asunto Oy Lönnrotinkatu 28	Helsinki	30,81	-
Erottajan Pysäköintilaitos	Helsinki	42,86	42,86
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43

1 000 €	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
---------	------------------	------------------	------------------	------------------

14) Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset muilta	558	700	465	510
Muut saamiset muilta	5 264	2 957	4 448	8
Siirtosaamiset				
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	31	2 180
Siirtosaamiset muilta	2 271	652	2 152	531
Siirtosaamiset yhteensä	2 271	652	2 183	2 711
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 093	4 309	7 096	3 229
Siirtosaamiset				
Koroista ja rahoituseristä	1 018	166	1 018	395
Veroista	841	-	836	-
Muista	412	486	329	2 316
	2 271	652	2 183	2 711

Laskennalliset verosaamiset

Tilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia eikä niiden muutoksia.

Sponda-konserniin kuuluvien yhtiöiden tilinpäätöksissä on kirjattu verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuspoistoja 69 M€, joiden laskennallinen verosaaminen on 26 %:n verokannalla laskettuna 18 M€. Lisäksi eräillä kiinteistöyhtiöillä on verotuksessa vahvistettuja tappioita 19 M€, jotka eivät ole pääosin hyödynnettävissä.

1 000 €	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
---------	------------------	------------------	------------------	------------------

15

) Oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	78 449	81 155	78 449	81 155
Osakepääoman korotus	379	294	379	294
Osakkeiden mitätöinti	-	-3 000	-	-3 000
Osakepääoma 31.12.	78 828	78 449	78 828	78 449

Ylikurssirahasto 1.1.	156 213	152 253	156 213	152 253
Emissiovoitto	1 318	960	1 318	960
Siirto osakepääomasta	-	3 000	-	3 000
Ylikurssirahasto 31.12.	157 531	156 213	157 531	156 213
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	-	4 926	-	4 926
Omien osakkeiden hankinnat	-	11 427	-	11 427
Omien osakkeiden mitätöinti	-	-16 353	-	-16 353
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	-	-	-	-
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	261 920	313 029	350 880	402 129
Osingonjako	-23 535	-70 340	-23 535	-70 340
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-	-11 427	-	-11 427
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	238 385	231 262	327 345	320 362
Tilikauden voitto	33 761	30 658	3 128	30 518
Oma pääoma yhteensä	508 505	496 582	566 832	585 542

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.

Voitto edellisiltä tilikausilta	238 385	231 262	327 345	320 362
Jakokelvottomat erät				
Poistoerojen oman pääoman osuus	-18 931	-	-	-
Tilikauden voitto	33 761	30 658	3 128	30 518
Yhteensä	253 215	261 920	330 473	350 880

1 000 €

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2004	2003	2004	2003

16) Laskennallinen verovelka

Kertyneet poistoerot	6 652	-	-	-
----------------------	-------	---	---	---

Tilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallisia verovelkoja maa-alueisiin ja rakennuksiin kohdistetuista konserniaktiivoista ja konsernireserveistä, joiden nettomäärä on 64,8 M€ ja laskennallisen nettoverovelan määrä 26 %:n verokannalla laskettuna 16,8 M€.

17) Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma				
Joukkovelkakirjalainat	200 000	200 000	200 000	200 000
Vaihtovelkakirjalainat saman konsernin yrityksille	-	-	282	282
Vaihtovelkakirjalainat muille	127	255	127	255
Lainat rahoituslaitoksilta	325 685	270 736	325 685	270 685
Muut pitkäaikaiset velat saman konsernin yrityksille	-	-	2 055	3 040
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	525 812	470 991	528 149	474 262

18) Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	56 506	111 809	59 968	120 416
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma				
Saadut ennakot	615	346	43	84
Ostovelat				
Ostovelat saman konsernin yrityksille	-	-	9 508	867
Ostovelat muille	2 512	1 780	157	120
Ostovelat yhteensä	2 512	1 780	9 665	987
Siirtovelat				
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	-	-	279	309
Siirtovelat muille	12 586	9 446	11 316	8 007
Siirtovelat yhteensä	12 586	9 446	11 595	8 316
Muut lyhytaikaiset velat muille	4 634	3 075	389	2 747
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	20 347	14 647	21 692	12 134
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	76 853	126 456	81 660	132 550
Siirtovelat				
Koroista, rahoituskuluista ja -tuotoista	8 861	7 248	8 869	7 428
Henkilöstökuluista	578	505	528	505
Veroista	-	37	-	36
Muista	3 147	1 656	2 198	347
	12 586	9 446	11 595	8 316

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2004 on 253 215 308 euroa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2004 mukaan 330 473 768,95 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 euroa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2004 tilanteessa 39 414 137,50 euroa.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2005

SPONDA OYJ
Hallitus

Kaj-Gustaf Bergh Maija-Liisa Friman Jarmo Laiho

Harri Pynnä Anssi Soila Jarmo Väisänen

Kari Kolu
toimitusjohtaja

4.10. TILINTARKASTUSKERTOMUKSET

Tilintarkastuskertomus 2004

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. 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 tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 10. helmikuuta 2005

KPMG OY AB

Sixten Nyman
KHT

Lasse Holopainen
KHT

Tilintarkastuskertomus 2003

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2003. 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 tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 10. helmikuuta 2004

KPMG WIDERI OY AB

Sixten Nyman
KHT

Lasse Holopainen
KHT

Sponda siirtyi 1.1.2005 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards, IFRS). Tämän tilinpäätösvertailun tarkoituksena on esittää Spondan vuoden 2004 taloudellinen informaatio IFRS-standardien mukaisesti. Siirtymispäivä on 1.1.2004.

IFRS-standardien käyttöönotosta johtuvat erot on esitetty oheisissa täsmäytyslaskelmissa.

Täsmäytyslaskelmissa esitetään IFRS-tuloslaskelma vuodelta 2004, avaava IFRS-tase 1.1.2004 ja IFRS-tase 31.12.2004. Vuosineljänneksen IFRS-vertailutiedot tullaan esittämään vuoden 2005 osavuosikatsausten yhteydessä.

Tässä esitettävien IFRS:n mukaisten vertailulukujen tarkoituksena on informoida IFRS:n käyttöönoton olennaiset vaikutukset konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen. IFRS-standardien käyttöönoton suurimmat vaikutukset Spondan tilinpäätökseen liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen, laskennallisiin veroihin ja työsuhde-etuuksiin sekä vuodesta 2005 lähtien myös rahoitusinstrumenttien arvostamiseen. IFRS:ään siirtymisellä ei ole vaikutusta konsernin rahavirtalaskelmaan.

Avaava IFRS-tase sekä vertailutiedot vuodelta 2004 on laadittu viimeisimpiä IFRS-standardeja noudattaen. Standardien IAS 39 (Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen) ja IAS 32 (Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja esittämistapa) osalta siirtymispäivä on kuitenkin 1.1.2005.

Ennen vuotta 2005 Sponda-konsernin tilinpäätökset ovat perustuneet suomalaisen tilinpäätöskäytäntöön (Finnish Accounting Standards, FAS). FAS:n mukaiset laadintaperiaatteet sisältyvät Sponda-konsernin vuoden 2003 vuositilinpäätökseen. IFRS-luvut ovat tilintarkastamattomat.

KONSERNITULOSLASKELMA

Me	Viite	FAS 1-12/04	IFRS- muutokset	IFRS 1-12/04
Liikevaihto		99,2	-	99,2
Ylläpitokulut		-24,7	-	-24,7
Nettovuokratuotot		74,5	-	74,5
Poistot	1	-15,0	14,8	-0,2
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	2	-	-50,8	-50,8
Bruttokate		59,5	-36,0	23,5
Liiketoiminnan muut tuotot	6	14,3	-12,4	1,9
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-0,7	-	-0,7
Hallinnon kulut	5	-4,8	0,1	-4,7
Liiketoiminnan muut kulut	6,7	-0,2	-2,7	-2,9
Liikevoitto		68,1	-51,0	17,1
Rahoitustuotot ja -kulut		-26,6	-	-26,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista		-0,1	-	-0,1
Voitto ennen veroja		41,4	-51,0	-9,6
Tilikauden verot		-1,3	-	-1,3
Verot edelliseltä				

tilikaudelta		0,4	-	0,4
Laskennalliset verot	3	-6,7	20,4	13,7
Verot yhteensä		-7,6	20,4	12,8
Tilikauden voitto		33,8	-30,6	3,2

KONSERNITASE

Me	Viite	FAS 31.12.03	IFRS- muutokset	IFRS 1.1.04
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttö- omaisuushyödykkeet	1	1 063,7	-1 054,1	9,6
Aineettomat hyödykkeet		0,2	-	0,2
Sijoituskiinteistöt	2	-	1 251,5	1 251,5
Sijoitukset	1	14,0	-13,9	0,1
Pitkäaikaiset saamiset	1	9,0	-8,0	1,0
Laskennalliset vero- saamiset	3	-	3,5	3,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 086,9	179,0	1 265,9
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4	4,3	0,9	5,2
Rahavarat		2,8	-	2,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		7,1	0,9	8,0
Varat yhteensä		1 094,0	179,9	1 273,9
Oma pääoma ja velat				
Oma pääoma				
Osakepääoma		78,4	-	78,4
Ylikurssirahasto		156,2	-	156,2
Kertyneet voittovarot		262,0	108,7	370,7
Oma pääoma yhteensä		496,6	108,7	605,3
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat		471,0	-	471,0
Eläkevelvoitteet	5	-	0,1	0,1
Laskennalliset verovelat	3	-	70,2	70,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		471,0	70,3	541,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	4	14,6	0,9	15,5
Lyhytaikaiset korolliset velat		111,8	-	111,8

Lyhytaikaiset velat yhteensä		126,4	0,9	127,3
Velat yhteensä		597,4	71,2	668,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		1 094,0	179,9	1 273,9

KONSERNITASE

Me	Viite	FAS 31.12.04	IFRS- muutokset	IFRS 31.12.04
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttö- omaisuushyödykkeet	1	1 086,6	-1 077,0	9,6
Aineettomat hyödykkeet		0,1	-	0,1
Sijoituskiinteistöt	2	-	1 221,5	1 221,5
Sijoitukset	1	12,5	-12,4	0,1
Pitkäaikaiset saamiset	1	8,8	-7,8	1,0
Laskennalliset vero- saamiset	3	-	3,3	3,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 108,0	127,6	1 235,6
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4	8,1	1,2	9,3
Rahavarat		1,7	-	1,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		9,8	1,2	11,0
Varat yhteensä		1 117,8	128,8	1 246,6
Oma pääoma ja velat				
Oma pääoma				
Osakepääoma		78,8	-	78,8
Ylikurssirahasto		157,5	-	157,5
Kertyneet voittovarot		272,2	78,1	350,3
Oma pääoma yhteensä		508,5	78,1	586,6
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat		525,8	-	525,8
Eläkevelvoitteet	5	-	0,1	0,1
Varaukset	7	-	1,4	1,4
Laskennalliset verovelat	3	6,7	49,5	56,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		532,5	51,0	583,5
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	4,6	20,3	-0,3	20,0
Lyhytaikaiset korolliset velat		56,5	-	56,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		76,8	-0,3	76,5
Velat yhteensä		609,3	50,7	660,0

Oma pääoma ja velat yhteensä	1 117,8	128,8	1 246,6
------------------------------	----------------	--------------	----------------

Viite 1 Suunnitelman mukaisista poistoista ja pitkäaikaisista varoista on poistettu ne erät, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin.

Viite 2 Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja arvonmuutos on kirjattu tuloslaskelmaan ja avaavassa taseessa omaan pääomaan.

Viite 3 Laskennalliset verot on kirjattu IAS 12 Tuloverot-standardin mukaisesti.

Viite 4 IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin mukaisesti on siirretty velkoja pienentäneet korkojohdannaisten jaksotetut korkotuotot saamisiin.

Viite 5 Etuuspohjainen eläkejärjestely on kirjattu IAS 19 Työsuhde-etuudet -standardin mukaisesti.

Viite 6 FAS:n mukaisten myyntivoittojen/-tappioiden oikaisut

Viite 7 Vuokravastuu on kirjattu IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat-standardin mukaisesti.

Oman pääoman täsmäytyslaskelma

Me	31.12.2004	1.1.2004
Oma pääoma FAS:n mukaan	508,5	496,6
IFRS:ään siirtymisen vaikutukset		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus	125,8	176,9
Laskennalliset verot	-46,2	-66,7
Eläkevelvoitteet	-0,1	-0,1
Oma pääoma IFRS:n mukaan	586,6	605,3

Tilikauden voiton täsmäytyslaskelma

Me	1-12/04
Tilikauden voitto FAS:n mukaan	33,8
IFRS:ään siirtymisen vaikutukset	
Sijoituskiinteistöjen poistojen peruutus	14,8
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-50,8
Myyntivoittojen/-tappioiden oikaisut	-13,7
Varausten muutos	-1,4
Eläkevelvoitteen muutos	0,1
Laskennallisten verojen muutos	13,5
Laskennallisten verojen verokantamuutos	6,9
Tilikauden voitto IFRS:n mukaan	3,2

Konsernin tunnuslukuja

	FAS	IFRS
Osakekohtainen oma pääoma	6,45	7,44
Tulos/osake, e	0,43	0,04
Omavaraisuusaste, %	45,52	47,08
Nettovelkaantumisaste, %	114,18	98,97
Nettovarallisuus/osake, e	7,54	7,66

