

SPONDA

Tilinpäätös 2010

RE DESIGN

REDESIGN

Valkoinen väri ja lukuisat valopisteet luovat modernia ilmettä Skannon lippulaivaliikkeessä. Yrityksen tavoitteena on tehdä myymälässä käynnistä elämys ja viestiä liiketilan avulla Skannon osaamisesta sekä ajatusmaailmasta.



Lue lisää Skannon lippulaivaliikkeestä ReDesign-liitteen sivulta 12.

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2010	2
Osakkeet ja osakkeenomistajat	13
Konsernin tunnusluvut	15
Tunnuslukujen laskentakaavat	18
EPRA BPR lisätietoja	20
Konsernin tuloslaskelma	22
Konsernin laaja tuloslaskelma	23
Konsernitase	24
Konsernin rahavirtalaskelma	25
Konsernin oman pääoman muutokset	27
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	28
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	38
Emoyhtiön tuloslaskelma	64
Emoyhtiön tase	65
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	66
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	68
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	69
Voitonjakoehdotus	75
Tilintarkastuskertomus	76

Hallituksen toimintakertomus 2010

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 232,1 miljoonaa euroa vuonna 2010 (31.12.2009: 237,2 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välitöiden kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat ennakoitusti 168,7 (175,8) miljoonaan euroon. Laskuun vaikuttivat merkittävästi vuosien 2009 ja 2010 aikana toteutetut kiinteistöjen myynnit sekä normaalia korkeammat ylläpitokulut. Spondan liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa.

Vuoden 2010 tärkeimmät tapahtumat

Vuonna 2010 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat kiinteistöjen vajaakäytön vähentämisessä, rahoituksen uudelleenjärjestelyssä sekä kiinteistökehitystoiminnan kasvattamisessa.

Tammikuussa 2010 Sponda allekirjoitti 57,6 miljoonan euron lainan jatkosopimuksen 3 vuodeksi. Lisäksi yhtiö laski liikkeeseen toukokuussa 100 miljoonan euron suuruisen, 5 vuoden joukkovelkakirjalainan, joka merkittiin kokonaisuudessaan. Marraskuussa 2010 Sponda allekirjoitti yhteensä 650 miljoonan euron lainasopimukset, josta 100 miljoonaa euroa oli 3-vuotinen luottolimiitti ja loput 550 miljoonaa euroa oli syndikoitu 5-vuotinen luotto. Kaikki lainajärjestelyt tehtiin Spondan nykyisten luotonantajien kanssa. Lainat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Sponda jatkoi strategiaansa sopimattomien kiinteistöjen myyntiä vuoden 2010 aikana. Yhteensä kiinteistöjä myytiin 56,8 miljoonalla eurolla. Kesäkuussa 2010 Sponda myi pääkaupunkiseudulta maa-alueita 9,5 miljoonalla eurolla. Helsingin Hakuninmaalta myytiin noin kahden hehtaarin maa-alue asuntotuotantoa varten 6,5 miljoonalla eurolla ja Kauniaisten keskustasta noin 3 miljoonalla eurolla Skanska Talonrakennus Oy:lle. Syyskuussa myytiin toimistotalo Turun keskustasta noin 15 miljoonalla eurolla. Lisäksi myytiin useampia pienempiä kiinteistöjä noin 23 miljoonalla eurolla.

Korkein hallinto-oikeus päätti Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden vähennysoikeuden Spondan hyväksi heinäkuussa 2010. Päätöksestä ei voi valittaa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta vuoden 2010 tulokseen. Tarkempi selvitys veroasiasta on löydettävissä Spondan tilinpäätöksestä 31.12.2009 ja osavuositarkastuksesta 1-3/2010, joka ilmestyi 5.5.2010.

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkui strategian mukaisesti. Suurimman kiinteistökehityskohteen, City-Centerin korttelin sisäpihalla jatkuivat toimistotalon rakennustyöt. Uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannan tilalle kolmanteen kerrokseen. Toisen vaiheen toimisto- ja liiketilat valmistuvat kesällä 2011. Koko hankkeen kokonaiskustannukset ovat 125 miljoonaa euroa, ja sen arvioidaan valmistuvan pääosin loppuvuonna 2012.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa. Kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

Strategia

Spondan strategisena tavoitteena on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä, kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla Suomessa sekä Venäjällä.

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Vuoden 2010 aikana vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta muun muassa kiinteistömyynnein. Myynneillä rahoitettiin myös käynnissä olevia kiinteistökehityshankkeita.

Spondan taloudelliset tavoitteet liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkän ajan tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia. Vuoden 2010 lopussa omavaraisuusaste oli 39 prosenttia.

Osinkopolitiikkansa mukaisesti Sponda jakaa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Osinkopolitiikalla pyritään tasaiseen osingonmaksuun.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema (vertailukausi 1.1.–31.12.2009)

Spondan katsauskauden tulos oli 120,4 (-81,6) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,0 (86,6) prosenttia. Yhtiön tulos tilikaudelta muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto oli 232,1 (237,2) miljoonaa euroa.
- Nettotuotot olivat 168,7 (175,8) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 44,4 (-169,3) miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli 0,40 (-0,40) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,45) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 870,6 (2 767,5) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,86 (3,54) euroa.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 086,5 (31.12.2009: 2 990,2) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 2 880,9 (2 790,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 2 870,6 (2 767,5) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 10,3 (22,8) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 59,8 (56,2) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2010 aikana kiinteistöjä 56,8 (31.12.2009: 49,3) miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 16,4 (4,3) miljoonaa euroa myyntivoittoa. Myyntien kiinteistöjen tasearvot olivat 40,4 (45,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 29,9 (21,3) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 46,5 (32,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2010 aikana 0,8 (0,0) miljoonalla eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2010 lopussa oli 1 200,8 (1 113,6) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 129,0 miljoonaa euroa on heinäkuussa 2008 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 1 885,7 (1 876,6) miljoonaa euroa, josta 1 645,9 (1 511,4) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 239,7 (365,2) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 572,6 (1 597,8) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/10	1-12/09	1-12/08 ¹⁾
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,0	86,6	88,5
Liikevaihto, M€	232,1	237,2	219,6
Nettotuotot, M€	168,7	175,8	166,8
Nettovuokratuotto/sijoituskiinteistöt, %	6,3 ²⁾	6,9 ²⁾	6,8 ²⁾
Liikevoitto, M€	216,2	-13,3	117,3
Omavaraisuusaste, %	39,0	37,3	31,9
Nettovelkaantumisaste, %	128,7	140,9	179,6
Oman pääoman tuotto, %	10,4	-7,7	3,0
Tulos/osake, €	0,40	-0,40	0,13
Osinko/osake, €	0,15 ³⁾	0,12	0,00
Osingot yhteensä, M€	41,6 ³⁾	33,3	-
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	3,86	3,54	4,93
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,45	0,78

1) IAS 23 -standardin käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut.

2) Ilman kiinteistökehitystä

3) Hallituksen esitys

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/10	1-12/09
Liiketoiminnan nettorahavirta	102,6	96,0
Investointien nettorahavirta	-39,5	-40,8
Rahoituksen nettorahavirta	-65,9	-41,7
Rahavarojen muutos	-2,7	13,6
Rahavarat kauden alussa	29,1	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,6	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	27,0	29,1

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Vuoden lopussa konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 1 572,6 (1 597,8) miljoonaa euroa. Sponda-konsernin lainasalkku muodostui tilinpäätöshetkellä yhteensä 675 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 17 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 631 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 435 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,1 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia yhtiön taseesta. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,2 (2,4) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (3,7) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 84 (65) prosenttia. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Velanhoidokykyä kuvaava korkokate oli 3,0 (2,7). Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,5 (-65,0) miljoonaa euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 39 (31.12.2009: 37) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 129 (141) prosenttia. Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisien ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Toimintaympäristö – Suomi

Toteutuneiden kiinteistökauppojen määrä kasvoi vuoden 2010 loppua kohti, ja Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan marraskuun loppuun mennessä kauppvoja tehtiin noin 1,7 miljardilla eurolla. Koko vuoden volyymin arvioidaan nousevan 2 miljardin euron tasolle, mikä on hieman vuotta 2009 enemmän. Kiinteistökauppojen rahoituksen saatavuus on parantunut, mutta pankit lainoittavat edelleen vain matalariskisiä kohteita kohtuullisilla lainoitusasteilla.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön nousun arvioidaan taittuneen vuoden 2010 lopussa. Vajaakäytön ennustetaan kääntyvän laskuun vuoden 2011 alussa.

Toimistovuokrien lasku pysähtyi kevään ja kesän 2010 aikana. Vuokrat ovat alemmalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä, mutta esimerkiksi Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa sijaitsevilla toimistotiloissa sekä pääkaupunkiseudun liiketiloissa vuokratasot ovat pitäneet hyvin ja vuokrien odotetaan kääntyneen nousuun loppuvuonna 2010.

Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän talouskasvun odotetaan olevan noin 4 prosentin tasolla vuonna 2010. Talouden kasvua tukee öljyn hinnan nousu, työttömyyden lasku sekä kuluttajien kasvanut luottamus.

Kiinteistöjen arvot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa. CB Richard Ellisin mukaan kiinteistöjen vajaakäyttö arvioidaan olevan 16–18 prosentin tasolla Moskovassa. Vaikka nettokäyttöönotto on positiivinen, Moskovan toimistomarkkinoille on valmistumassa lisää toimistotilaa, jota ei ole vielä vuokrattu. Pietarissa toimistojen vajaakäyttö on noin 20 prosenttia vaihdellen kiinteistön sijainnin ja laadun mukaan. Vuokratasot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa ja pysyneet Pietarissa vakaina.

Spondan liiketoiminta vuonna 2010

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä sekä Kiinteistörahastot. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilat, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 1 68,7 (1 75,8) miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 prosenttia, kauppakeskusten 19 prosenttia, logistiikkatilojen 15 prosenttia, Venäjä-yksikön 10 prosenttia ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 prosenttia.

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövokran ero. Loka-joulukuussa tuli voimaan ja irtisanottiin vuokrasopimuksia seuraavasti:

	kpl	m ²	euroa/m ² /kk (keskiarvo)
Kauden aikana voimaan tulleet	101	30 966	12,03
Kauden aikana päättyneet	125	29 151	14,66

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä tiloihin. Vuoden viimeisellä neljänneksellä voimaan tulleita sopimuksia kohdistui päättyneitä enemmän logistiikkakiinteistöihin, mistä johtuu matalampi vuokrataso voimaan tulleissa sopimuksissa.

Lisäksi Sponda laskee kiinteistöjänsä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalakassa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -4,5 prosenttia, kauppakeskuksissa 9,2 prosenttia, logistiikkakiinteistöissä -0,6 prosenttia ja Venäjän kiinteistöissä -6,4 prosenttia. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi, %	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
Toimisto- ja liiketilat	87,7	87,7	87,7	86,5	87,9
Kauppakeskukset	98,1	98,2	96,7	96,5	96,4
Logistiikka	75,8	74,8	75,9	76,0	74,5
Venäjä	96,4	93,3	91,5	87,4	88,2
Koko kiinteistökanta	88,0	87,4	87,3	86,2	86,6

Maantieteellinen alue, %	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
Helsingin kantakaupunki	89,8	89,4	88,6	86,5	86,2
Pääkaupunkiseutu	84,3	84,3	84,2	84,0	84,8
Turku, Tampere, Oulu	96,8	96,0	96,7	95,5	95,7
Venäjä	96,4	93,3	91,5	87,4	88,2
Koko kiinteistökanta	88,0	87,4	87,3	86,2	86,6

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2010 lopussa 1 139 (1 030) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 003 kappaletta ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 111 kappaletta. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat julkinen sektori (11,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,9 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,9 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (3,9 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa noin 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% netto- vuokrasta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8,4
Energia	0,6
Julkinen sektori	10,9
Kauppa	26,9
Koulutus	1,2
Logistiikka/liikenne	7,0
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,8
Media/kustantaminen	1,7
Muut palvelut	7,9
Pankki/sijoitus	10,2
Rakentaminen	1,8
Teollisuus/valmistus	6,4
Terveystieteiden ja lääketieteiden toiminta	3,9
Tietoliikenne	6,0
Muut	3,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,4) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,2 vuotta, kauppakeskusten 4,7 vuotta ja logistiikkatilojen 4,5 vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokra- tuotosta 31.12.2010	% vuokra- tuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	14,7	14,0
2 vuoden sisällä	14,9	10,0
3 vuoden sisällä	9,1	12,6
4 vuoden sisällä	6,8	7,9
5 vuoden sisällä	6,9	9,7
6 vuoden sisällä	4,0	5,2
yli 6 vuoden sisällä	29,8	26,5
Toistaiseksi voimassa olevat	13,8	14,1

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.12.2010 yhteensä 192 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä. Tästä noin 52 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 10 prosenttia kauppakeskuksia ja 35 prosenttia logistiikkatiloja. Noin 3 prosenttia kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Ar-

vointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2010 lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2010 oli 40,5 (-166,8) miljoonaa euroa. Spondan suurin hanke, City-Center, arvostettiin keskeneräisenä hankkeena käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

Vuoden viimeisen neljänneksen arvonmuutos Venäjällä, 13,8 miljoonaa euroa, johtui lähes kokonaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista. Kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli vuonna 2010 -1,7 (-8,3) miljoonaa euroa. Vuoden 2010 lopussa kiinteistörahastoissa olevien kiinteistöjen arvostuksen teki Sponda Fund I:ssä Jones Lang LaSalle ja Sponda Fund II:ssä Kiinteistötaito Peltola. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat vuoden aikana 5,6 miljoonaa euroa. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonnäilytyksistä löytyvät Spondan internet-sivuilta www.sponda.fi > Sijoittajat > Taloudellinen kehitys.

Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€

	1-12/10	1-12/09
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	22,9	-54,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	11,5	-49,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,7	-1,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-29,9	-21,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	23,1	-8,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	5,0	-26,9**
Valuuttakurssien muutos	5,2	-5,0*
Sijoituskiinteistöt yhteensä	40,5	-166,8
Rahastot	-1,7	-8,3
Rahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,6	5,8
Konserni yhteensä	44,4	-169,3

*) Valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

**) Sisältää valuuttakurssien muutoksista johtuvat arvonmuutokset 1-6/2009

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuonna 2010 jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt 1.1.–31.12.2010, M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	222,2	122,0	39,7	36,6	0,3	23,6
Ylläpitokulut	-61,1	-33,7	-8,3	-11,8	-1,4	-5,9
Nettovuokratuotot	161,1	88,3	31,4	24,8	-1,1	17,7
Sijoituskiinteistöt 1.1.2010, sis kum. aktivoidut korot	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
Aktivoidut korot 2010	4,5	0,0	0,0	0,2	3,5	0,8
Hankinnat	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	76,4	25,1	0,7	19,7	30,5	0,4
Muut siirrot segmenttien välillä	18,4	16,5	10,9	8,0	-17,1	0,0
Myynnit	-37,5	-23,2	0,0	-4,7	-9,6	0,0
Käyvän arvon muutos	40,5	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7
Sijoituskiinteistöt 31.12.2010	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
Käyvän arvon muutos %	1,5	1,0	0,2	0,8	-0,1	12,0
Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2010 *)	6,3 %	6,1 %	6,1 %	5,9 %		9,6 %
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	7,0	6,6	5,9	8,1		10,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,7					

*) Poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi vuoden 2010 aikana kiinteistöjä 56,8 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 16,4 miljoonaa euroa myyntivoittoa. Myyntien kiinteistöjen tasearvot olivat 40,4 miljoonaa euroa.

Hankintahetkellä vaihto-omaisuudeksi luokitellut kiinteistöt, jotka on vuokrattu ja joiden myynti ei ole toteutunut vaihto-omaisuudelle luonteenomaisessa ajassa, on siirretty sijoituskiinteistöiksi. Siirrettyjen kiinteistöjen hankintameno oli yhteensä 9,6 miljoonaa euroa ja niiden käypä arvo siirtohetkellä oli 18,4 miljoonaa euroa. Erotus, 8,8 miljoonaa euroa, on kirjattu vaihto-omaisuuden myyntivoitoksi IFRS 40 mukaisesti.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 29,9 miljoonaa euroa. Ylläpitoinvestointien kasvu johtui muun muassa käynnissä olevasta Unioninkatu 20–22:n peruskorjauksesta. Kiinteistökehitykseen investoitiin 46,5 miljoonaa euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Vantaan Hakkilaan rakennettavaan tuotantolaitokseen.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

M€	1–12/10	1–12/09
Liikevaihto	122,6	129,0
Nettotuotto	88,6	96,3
Liikevoitto	107,1	46,5
Taloudellinen vuokrausaste -%	87,7	87,9
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 459,1	1 425,8
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	14,9	-46,2
Vuokrattava pinta-ala, m ²	737 000	770 000

Vuonna 2010 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 23,2 miljoonalla eurolla. Katsauskauden aikana ei ostettu kiinteistöjä. Segmentin investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden aikana 25,0 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	39,7	39,3
Nettotuotto	31,4	31,4
Liikevoitto	31,3	18,7
Taloudellinen vuokrausaste -%	98,1	96,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	557,1	543,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	1,1	-11,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	141 000	140 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 0,8 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden aikana 0,7 miljoonaa euroa.

Logistiikkakiinteistöt

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	36,6	38,6
Nettotuotto	24,8	27,4
Liikevoitto	30,0	-4,5
Taloudellinen vuokrausaste -%	75,8	74,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	422,5	396,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	3,1	-30,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	514 000	530 000

Vuonna 2010 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 4,7 miljoonalla eurolla. Uusia logistiikkakiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 3,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2010 lopussa 227,7 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 miljoonaa euroa ja loput 146,3 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2010 lopussa kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 46,5 miljoonaa euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center -projektiin ja Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 prosentin kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Spondan suurin hanke, City-Center arvostettiin käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

M€	City-Center	Hakkilan tuotantolaitos
Kokonaisinvestointi, M€	125,0 ^{*)}	40,0
Investoitu 31.12.10 mennessä, M€	84,0 ^{*)}	20,5
Aktivoidut korkokulut 31.12.2010 mennessä, M€	10,1	0,2
Valmistumisaika	pääosin loppuvuosi 2012	alkuvuosi 2011

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

City-Center-projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toimistotalon sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavien uusien liiketilöiden arvioidaan valmistuvan kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 miljoonaa euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen vieriestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa. Kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

Sponda laajentaa Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zepelinia kuluvan vuoden aikana. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 neliometriä uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Uusien tilöiden ennakkovuokrausaste on yli 50 prosenttia. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 miljoonaa euroa, ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda ostaa toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta osoitteesta Hämeenkatu 16. Kauppahinta on noin 10 miljoonaa euroa, ja myyjänä on Tampereen kaupunki. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 miljoonan euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Tavoitteena on aloittaa saneeraus vuoden 2011 aikana.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 neliömetrin kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 miljoonaa euroa. Kohteen markkinointi on käynnissä, eikä kohteen lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Venäjä

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	23,6	21,8
Nettotuotto	17,7	16,4
Liikevoitto	36,3	-70,4
Taloudellinen vuokrausaste -%	96,4	88,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	204,2	181,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	21,7	-81,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	46 500	46 500

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 13,8 miljoonaa euroa, johtui lähes kokonaisuudessaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyyppillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra -kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2010 Venäjällä oli 2,9 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 31.12.2010	% vuokratuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	36,0	40,3
2 vuoden sisällä	17,5	2,8
3 vuoden sisällä	2,5	17,2
4 vuoden sisällä	14,7	2,5
5 vuoden sisällä	7,6	14,9
6 vuoden sisällä	7,3	2,3
yli 6 vuoden sisällä	14,4	20,0

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrasta merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on suojata Venäjän liiketoiminnan tuleva 6 kuukauden valuuttamääräinen kassavirta.

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä sekä Sponda Fund II Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Katsauskauden 2010 lopussa Sponda Fund I ja Sponda Fund II -rahastojen kiinteistöt arvostettiin käypään arvoon. Ulkopuolisen arvostuksen tekivät Jones Lang LaSalle (Sponda Fund I) ja Kiinteistötaito Peltola (Sponda Fund II). Kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli koko tilikaudelta -1,7 (2009: -8,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistörahastojen voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa lii-

kevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tilikaudella 2010 5,6 (5,8) miljoonaa euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	7,2	6,9
Nettotuotto	5,7	5,0
Liikevoitto	4,2	-3,6

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 prosenttia. 31.12.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 94,2 miljoonaa euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 prosentin osuus. Vuoden 2010 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 185,3 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 prosenttia. Rahaston sijoitusten tavoitekeko on noin 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo 31.12.2010 oli 125,2 miljoonaa euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 230 miljoonaa euroa, manageerausesta.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 119,9 (125,0) miljoonaa euroa ja liikevoitto 59,6 (84,5) miljoonaa euroa tilikaudella 2010. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -68,4 (-78,2) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli voitollinen 4,0 (7,8) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä (entinen Kapiteeli Oy) sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy ja Sponda Asset Management Oy sekä näiden tytäryhtiöt.

Riskienhallinta

Spondassa riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa tavoitteiden saavuttamiseen liittyvät keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta näihin epävarmuuksiin. Spondan keskeiset riskit on luokiteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin ja vahinko-/omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

Spondan liiketoimintaan liittyviä riskejä STRATEGISET RISKIT

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Asiakaskunnan kasvaneet liiketoiminta-asteet heijastuivat kiinteistöjen käyttästeisiin ja vuokriin vielä vuoden 2010 alkupuolella. Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilatarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikea tilannetta helpotti alhainen korkotaso, joka laski kiinteistötoimialan rahoituskuluja.

Kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet, mutta rahoitusjärjestelmiä koetelleet luotto- ja likviditeettiongelmat ja häiriöt voivat vielä vaikuttaa markkinoilla kiinteistökauppojen rahoitukseen.

Uusien toimitilojen rakentaminen markkinoilla on kasvanut ja voi lisätä riskiä vajaakäytöstä. Erityisesti uusien toimistotilojen rakentaminen on lisääntynyt, ja markkinoilla toimistotiloista on ylitarjontaa. Tämän arvioidaan pitävän toimistotilojen vajaakäytön korkealla. Spondan toimistotilojen vuokrausaste on ollut korkealla tasolla, mutta lisääntyvä tarjonta voi heijastua negatiivisesti myös Spondan vuokraustoimintaan.

Viennin ja tuonnin tavaravirtojen elpyessä myös logistiikkatilojen kysyntä on vilkastumassa. Uusia tiloja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistövero, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Lisäksi kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Vuonna 2010 kiinteistöjen arvon lasku tasaantui. Vuonna 2011 kiinteistöjen käyvän arvon, erityisesti prime-alueilla, uskotaan nousevan maltillisesti. Tämän seurauksena Spondan kiinteistöjen arvot ja liiketoiminnan tulos voi vaihdella, ja taloudellisten tekijöiden lisäksi paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa siihen merkittävästi.

Vuokralaisten maksukyvyyn heikentyminen

Monet Spondan kiinteistöistä on vuokrattu osittain tai kokonaan suurille yritysasiakkaille. Spondalla oli vuoden 2010 lopussa 3 111 vuokrasopimusta ja 2 003 asiakasta. Konsernin 10 suurinta vuokralaista muodostivat noin 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista, ja suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa, pankki ja julkinen sektori. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Kiinteistön pitkäaikainen vajaakäyttö voi toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda toimii Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta 7 prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2010 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää myös valuuttakurssiriskiä. Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrasta merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin, ja Sponda suojaa tulevan valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

Kiinteistökehitykseen liittyvät riskit

Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy rakentamattomien maa-alueiden ja modernisoitavien rakennusten kehitysprojekteihin sekä greenfield-kehitysprojekteihin. Projektit edellyttävät laajaa suunnitteluprosessia, ja ennen kuin projektin aloittaminen varmistuu, suunnitteluvaihe aiheuttaa kustannuksia Spondalle. Projektit ja niiden investoinnit saattavat kestää useita vuosia, ja Sponda ei saa kiinteistöistä täyttä vuokratuottoa ennen projektin valmistumista. Kiinteistökehitysprojektin aloittaminen edellyttää vähintään 50 prosentin ennakkovuokrausastetta, mutta on mahdollista, että yhtiö ei saavuta taloudellisesti kannattavaa vuokrausastetta projektin päätyttyä. Tällä voi olla myös kiinteistön käypää arvoa laskeva vaikutus.

Vuonna 2010 Spondalla oli yhteensä 81,4 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita, ja noin 132,1 miljoonaa euroa oli investoitu kiinteistökehitysprojekteihin, pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Center-projektiin, Vantaalla sijaitsevaan Hakkilan-yritysalueeseen sekä Tampereen Ratinan kauppakeskuksen maa-alueeseen ja suunnitteluun.

OPERATIIVISET RISKIT

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on integroitu osaksi konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Sponda on määritellyt sisäisen valvonnan pääpiirteet kansainvälistä COSO-mallia soveltaen. Mallia on hyödynnetty määriteltäessä valvontaympäristöä ja riskienarviointitapaa sekä päätettäessä käytettävistä valvontatoimenpiteistä. Taloudellisen raportoinnin sisäisen valvonnan ratkaisuihin Spondassa vaikuttavat myös toimiminen kiinteistösijoitustoimialalla Suomessa ja Venäjällä, konsernin johtaminen yhtenä kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus. Spondan liiketoiminta on jaettu neljään liiketoimintayksikköön ja taloudellinen raportointi hoidetaan keskitetysti.

Spondassa sisäinen valvonta on prosessi, johon osallistuvat yhtiön hallitus, toimiva johto, muu henkilöstö ja sisäinen tarkastus. Sisäisen valvonnan tavoite on antaa kohtuullinen varmuus muun muassa toimintojen tehokkuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta,

taloudellisesta tiedosta ja raportoinnin luotettavuudesta sekä lakien ja säännösten noudattamisesta.

Taloudelliseen raportointiin liittyvästä sisäisestä valvonnasta kerrotaan Corporate Governance -statementissa, joka on yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi > Sijoittajat > Hallinnointi.

VAHINKO- JA OMAISUUSRISKIT

Spondan henkilöstön turvallisuus pyritään takaamaan työterveysjärjestelmillä, matkoja koskevilla turvallisuusohjelmilla ja vakuutuksilla sekä yhtiön kriisitilanteisiin valmistavalla ohjeistuksella. Henkilöstö on vakuutettu vaadittavilla vakuutuksilla.

Spondan kiinteistöissä on täysarvovakuutus. Spondalla on myös muut vaaditut vakuutukset. Yhtiössä on ohjeet ja prosessit toimitilojen myyntiin, ostoon ja vuokraamiseen sekä turvallisuus-kysymyksiin.

RAHOITUSRISKIT

Markkinakorkojen ja marginaalien nopea ja voimakas muutos voi vaikuttaa yhtiön tulokseen negatiivisesti sekä saattaa hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua. Rahoitusriskit ja niiden hallinta sekä korkoriskin herkkyytlaskelma on esitetty tilinpäätöksen sivuilla 130–133.

Valuuttariski

Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrasta merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Ruplan arvon mahdollinen aleneminen saattaa vaikuttaa Spondan kiinteistöjen arvoon negatiivisesti.

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita.

Vuonna 2009 käynnistetty Spondan energiatehokkuusohjelma tähtää kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelman tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa.

Energiatehokkuusohjelman alussa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmus, jossa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutus sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Energiatehokkuusohjelma aloitettiin kymmenellä eri ikäisellä ja eri tyyppisellä kiinteistöllä. Vuonna 2010 energiatehokkuusohjelma laajeni niin, että sen eri vaiheissa oli vuoden loppuun mennessä jo 84 Spondan omistamaa kiinteistöä. Energiatehokkuusohjelmaa

jatketaan vuonna 2011, jolloin siinä mukana olevien kiinteistöjen osalta jatketaan joko kartoitusvaihetta, toimenpiteiden toteutusta tai kulutusseurantaa kiinteistölle sovitun toimintasuunnitelman mukaisesti. Spondan energiatehokkuusohjelma laajeni vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa kartoitettiin kiinteistöjen energiankulutus. Saadut tiedot analysoidaan vuoden 2011 aikana, ja kiinteistöille määritellään energiatehokkuustavoitteet sekä tarvittavat toimenpiteet.

Vuoden 2010 lopussa kuudessa Spondan kiinteistöissä oli meneillään sertifiointiprosessi. Vuodesta 2011 alkaen Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifikaattia. Lisäksi haetaan ympäristösertifikaattia yhdelle jo olemassa olevalle kiinteistölle Venäjällä.

Spondan omalla pääkonttorilla Helsingissä on WWF:n myöntämä Green Office -merkki, ja vuoden 2010 lopussa yhtiö solmi sopimuksen WWF:n kanssa laajemmasta yhteistyöstä. Yhteistyö tulee näkymään Spondan asiakkaille muun muassa toimitilojen energiansäästövinkkeinä sekä mahdollisuutena hyödyntää sekä Spondan että WWF:n laajaa tietoa ja kokemusta ympäristövas-tuun koko alueella.

Green Office -ohjelman myötä pääkonttorissa on paneuduttu niin energiansäästöön kuin jätteiden lajitteluun päivittäisessä toiminnassa. Toimistotyöskentelyn ympäristönäkökohtien lisäksi Spondassa on panostettu ympäristöstävälliseen työmatkaliikumiseen. Työsuhdepolkupyöriä tarjotaan koko henkilöstölle, ja niiden suosio kasvaa jatkuvasti. Työsuhdeautojen omistajille on järjestetty ympäristöstävällisen ajotavan koulutusta, johon myös muu henkilöstö on voinut osallistua.

Vuodelle 2011 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritys-tasolla liittyvät muun muassa energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, matalaenergiakonseptin käyttöönottoon Spondan rakennuttamissa uudiskohteissa, ympäristöarasteiden pienentämiseen sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennetaan Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitteena on laskea kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusta.

Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiö-lakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Suomen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevaa Corporate Governance -suositusta. Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa

edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja Timo Korvenpää.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

Spondan hallituksessa toimii kaksi pysyvää valiokuntaa: tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Timo Korvenpää (varapuheenjohtaja) ja Erkki Virtanen (jäsen). Rakenne ja -palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Lauri Ratia (puheenjohtaja), Klaus Cawén (varapuheenjohtaja) ja Tuula Entelä (jäsen).

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta osoitteesta: www.sponda.fi > Sijoittajat > Hallinnointi.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 16.3.2011 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,15 euroa/osake.

Tilintarkastajat

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastajana KHT Riitta Pyykkö.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2011, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Raimo Valo.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31 200 euroa. Lisäksi nimitysvaliokunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokouksesta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitysvaliokunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosi-katsaus ajalta 1.1.–31.3.2011 on julkistettu.

Spondan hallitus on sisällyttänyt ehdotukset yhtiökokouskutsuun.

Nimitysvaliokunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.11.2010:

- Solidium Oy, Kari Järvinen
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio ja
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto.

Johto ja henkilöstö

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

Sponda-konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

	2010	2009	2008
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	123	135	137
Henkilömäärä tilikauden lopussa	119	134	141
Henkilöstökulut, M€	11,1	12,1	12,4

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen.

Spondalla on lisäksi pitkäjänteinen kannustinjärjestelmä, jossa on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 17.3.2010.

Spondan tasa-arvotavoitteena on naisten ja miesten, yksiköiden, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2010 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 136,8 miljoonaa kappaletta 420,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077,0 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Vuonna 2010 Sponda teki seuraavat liputusilmoitukset:

- 2.3.2010: Cohen & Steers, Inc ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,007 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 15,19 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,99 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,75 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2010 yhteensä 9 644 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	55 352 642	19,9
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	4 503 776	1,6
Kotitaloudet	25 097 367	9,0
Yritykset yhteensä	47 761 649	17,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	4 103 776	1,5
Ulkomaat yhteensä	1 646 516	0,6
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2011. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyvät otsikon "Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta" alta.

Tulevaisuuden näkymät

Spondan pitkäaikaisena strategisena tavoitteena on kasvu ja kannattavuus. Vuoden 2010 aikana vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta muun muassa kiinteistömyyntein. Myyneillä rahoitettiin myös käynnissä olevia kiinteistökehityshankkeita.

Spondan kiinteistöjen kehitysmahdollisuudet ovat edelleen hyvät suurien kehitysresurssien ja laajan tonttivarannon ansiosta erityisesti pääkaupunkiseudulla mutta myös muualla Suomessa. Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva City-Center -hanke etenee uuden toimistotalon ja liiketilojen rakentamisella. Metso Automation Oy:lle valmistuu uutta tuotantotilaa Vantaan Hakkilaan, ja

se otetaan vaiheittain käyttöön alkuvuonna 2011. Lisäksi Sponda laajentaa Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zeppelinin kuluvaan vuoden aikana. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 neliometriä uutta kauppatalaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Uusien tilojen ennakkovuokrausaste on yli 50 prosenttia. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 miljoonaa euroa, ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda ostaa toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta osoitteesta Hämeenkatu 16. Kauppahinta on noin 10 miljoonaa euroa, ja myyjänä on Tampereen kaupunki. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 miljoonan euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Tavoitteena on aloittaa saneeraus vuoden 2011 aikana.

Sponda Fund II jatkaa kasvuaan, ja hakee sijoituskohteita Suomen keskisuurien kaupunkien logistiikkakohteista. Rahaston tavoite koko on 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2010 lopussa oli 125,2 miljoonaa euroa.

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaa käyttö jatkaa laskuaan. Arvio perustuu ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2011 sekä prime-alueiden parantuneeseen kysyntään.

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan olevan vuoden 2010 nettotuottoja suuremmat. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaa käytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2010 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 277 575 462 kappaletta. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

Osinkopolitiikka

Sponda Oyj jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin yhtiön taloudellinen tilanne ja kehitystarpeet.

Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2010 lopussa 9 644 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 50,1 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 50,7 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2010 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 2.3.2010: Cohen & Steers, Inc ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,007 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 15,19 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,99 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

- 16.11.2010: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,75 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

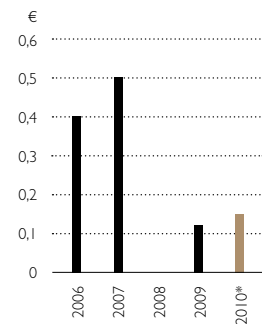
Spondan osakkeen painotettu keskipainotettu kurssi vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 136,8 miljoonaa kappaletta 420,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077,0 miljoonaa euroa.

Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

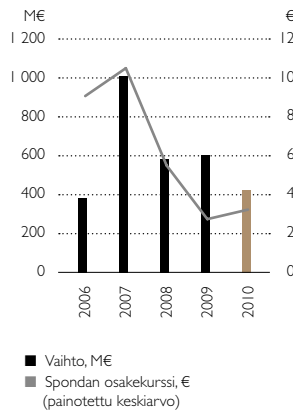
Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2010	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	55 352 642	19,9
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	4 503 776	1,6
Kotitaloudet	25 097 367	9,0
Yritykset yhteensä	47 761 649	17,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	4 103 776	1,5
Ulkomaat yhteensä	1 646 516	0,6
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Osinko/osake

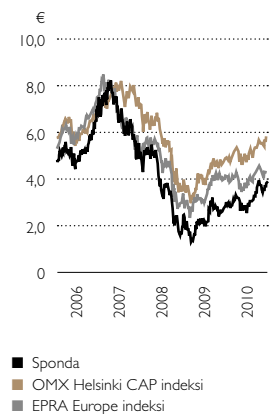


* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan internet-sivut ja Investis

Osakkeiden omistumääräjakauma
31.12.2010

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Arvo- osuusmäärä, kpl	Arvo- osuusmäärä, %	Äänimäärä, kpl	Äänimäärä, %
1–100	493	5,112	29 254	0,011	29 254	0,011
101–500	2 390	24,782	762 441	0,275	762 441	0,275
501–1 000	1 786	18,519	1 384 666	0,499	1 384 666	0,499
1 001–5 000	3 810	39,506	9 143 321	3,294	9 143 321	3,294
5 001–10 000	604	6,263	4 390 454	1,582	4 390 454	1,582
10 001–50 000	448	4,645	9 127 733	3,288	9 127 733	3,288
50 001–100 000	56	0,581	3 864 357	1,392	3 864 357	1,392
100 001–500 000	42	0,436	9 198 361	3,314	9 198 361	3,314
500 001–	15	0,156	239 674 875	86,346	239 674 875	86,346
Yhteensä	9 644	100	277 575 462	100	277 575 462	100
joista hallintarekisteröityjä	10		139 109 736	50,116	139 109 736	50,116
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0	0	0
Yhteistilillä			0	0	0	0
Erityistilillä yhteensä			0	0	0	0
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 575 462	100	277 575 462	100

20 suurinta omistajaa 31.12.2010

	Osakkeita	% osakkeista
1 Solidium Oy	42 163 745	15,19
2 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	27 052 730	9,75
3 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma	24 956 617	8,99
4 Valtion Eläkerahasto	1 606 111	0,58
5 FIM Fenno Sijoitusrahasto	1 097 577	0,40
6 BNP Paribas Arbitrage	1 005 893	0,36
7 Yleisradion eläkesäätiö	850 000	0,31
8 Sijoitusrahasto Alfred Berg Small Cap Finland	675 000	0,24
9 Norvestia Oyj	597 779	0,22
10 FIM Forte sijoitusrahasto	539 484	0,19
11 Sijoitusrahasto Alfred Berg Finland	530 835	0,19
12 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eläke-Fennia	500 000	0,18
13 Erikoissijoitusrahasto Fourton Fokus Suomi	475 000	0,17
14 Sijoitusrahasto Säästöpankki Kotimaa	453 450	0,16
15 Sijoitusrahasto Gyllenberg Finlandia	445 909	0,16
16 Sijoitusrahasto Aktia Capital	425 000	0,15
17 OP-Focus-erikoissijoitusrahasto	400 000	0,14
18 I.A.von Julins STB	350 000	0,13
19 MED. Understödsföreningen Liv o Häls	312 500	0,11
20 Odin Eiendom	291 000	0,10
Yhteensä	104 728 630	37,72
Muut	172 846 832	62,28
Kaikki yhteensä	277 575 462	100,00
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,10
Osakkeenomistajia yhteensä	9 644	

Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Tuloslaskelman tunnusluvut						
1. Liikevaihto, M€ ³⁾	232,1	237,2	219,6	219,6	207,7	117,2
2. Liikevoitto, M€	216,2	-13,3	117,3	126,2	256,7	103,9
3. osuus liikevaihdosta, % ³⁾	93,2	-5,5	53,4	57,5	123,6	88,6
4. Rahoituskulut, M€	60,3	-67,2	-76,7	-89,1	-76,1	-34,7
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	120,4	-81,6	29,2	26,6	136,6	48,3
6. osuus liikevaihdosta, % ³⁾	51,9	-34,4	13,3	12,1	65,8	41,2
7. Operatiivinen tulos, M€	74,0	67,4	38,9			
8. Ei-operatiivinen tulos, M€	46,6	-148,9	-9,6			
Taseen tunnusluvut						
9. Oma pääoma, M€	1 200,8	1 113,6	1 008,9	1 003,0	934,8	592,8
10. Velat, M€	1 885,7	1 876,6	2 165,8	2 163,8	1 963,7	2 346,6
11. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 572,6	1 597,8	1 828,3	1 828,3	1 662,7	2 005,6
12. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 545,6	1 568,7	1 812,3	1 812,3	1 635,3	1 982,0
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut						
13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,9	-0,4	4,4	4,7	10,1	7,2 ²⁾
14. Oman pääoman tuotto, %	10,4	-7,7	3,0	2,7	17,9	8,5 ²⁾
15. Omavaraisuusaste, %	39,0	37,3	31,9	31,8	32,3	20,2
16. Velkaantumisaste, %	131,0	143,5	181,2	182,3	177,9	338,3
17. Nettovelkaantumisaste, %	128,7	140,9	179,6	180,7	174,9	334,3
Muut tunnusluvut						
18. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	83,1	61,3	502,6	502,6	254,0	1 244,6
19. osuus liikevaihdosta, % ³⁾	35,8	25,2	228,8	228,8	122,3	1 061,6
1) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut						
2) Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta						
3) Vuosien 2006–2009 luvut oikaistu siirtämällä rahastojen voitto-osuudet liikevaihdosta osaksi käyvän arvon muutosta						
Osakekohtaiset tunnusluvut						
20. Emyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,40	-0,40	0,13	0,09	0,79	0,38
21. Osakekohtainen oma pääoma, €	3,86	3,54	4,93	4,90	5,24	4,65
22. Osinko, €	0,15 ¹⁾	0,12	0,00	0,00	0,50	0,40
23. Osinko tuloksesta, %	37,12 ¹⁾	-29,83	0,00	0,00	39,49	65,60
24. Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,87 ¹⁾	4,40	0,00	0,00	6,12	3,33
25. P/E luku (hinta/voittosuhte)	9,60	-6,79	14,69	12,89	6,45	19,68
26. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	2,42/3,88	1,87/3,93	1,45/5,46	1,45/5,46	4,62/8,29	4,64/8,11
27. Osakkeen keskiarvo, €	3,07	2,57	3,38	3,38	6,58	5,66
28. Osakkeen päätöskurssi, €	3,88	2,73	1,93	1,93	5,10	7,49
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	1,077,0	757,8	344,2	344,2	907,1	951,7
30. Osakkeiden vaihto, milj. kpl	136,8	233,1	108,9	108,9	94,9	41,9
31. Osakkeiden vaihto (%)	49,3	119,0	98,1	98,1	88,1	52,9
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	277,6	230,6	178,0	178,0	172,8	127,1
33. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	277,6	277,6	178,0	178,0	178,0	126,9
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,27	0,29	0,22	-	-	-
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	0,17	-0,65	-0,05	-	-	-
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,45	0,78	0,78	0,81	0,56

1) Hallituksen esitys

2) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	74,0	67,4	38,9	-	-	-
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,29	0,22	-	-	-
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 274,5	1 159,9	1 074,6	-	-	-
EPRA NAV per share						
40. (osakekohtainen nettovarallisuus)	4,59	4,18	6,04	6,01	6,26	5,95
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 296,1	1 198,6	1 126,4	-	-	-
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	4,67	4,32	6,33	-	-	-
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,37					
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,38					
45. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	12,0	13,4	11,5	11,5	8,8	11,2 ²⁾

1) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

2) Luku on Spondan kiinteistökanasta ennen Kapiteelin hankintaa

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä.

Operatiivisen tuloksen lisäksi Sponda esittää ei-operatiivisen tuloksen sekä ei-operatiivisen tuloksen/osake. Laskelma sisältää edellä mainitut tuloslaskelman erät, joidenka Sponda ei katso kuuluvan sen operatiiviseen toimintaan.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettotuotot	168,7	175,8	162,1
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,6	5,8	4,7
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-20,4	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,0	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-58,0	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,8	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-19,2	-19,1	-15,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	74,0	67,4	38,9
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,29	0,22

Ei-operatiivinen tulos, M€	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,8	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	38,8	-175,1	-44,9
Liikearvon arvonalentuminen	0,0	0,0	-13,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	19,4	4,0	21,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,8	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,5	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,8	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-14,5	19,0	3,4
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	46,6	-148,9	-9,6
Ei-operatiivinen tulos/osake, €	0,17	-0,65	-0,05

EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA-suosituksen mukaiset alkutuotot, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaavat tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoitusomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa. Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kuukauden ennustetuilla ylläpitokuluilla. Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto on vuotuinen laskennallinen vuokratuotto lisättyä tulevan vuoden porrastetuilla vuokrilla ja mahdollisten vuokravapaakuukausien annualisoidulla vaikutuksella.

M€		31.12.2010
Sijoituskiinteistöt		2 870,6
Kehityskohteet		-534,5
Tuottavat sijoituskiinteistöt		2 336,1
Arvioidut ostajan kulut		37,4
Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	2 373,5
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	151,2
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,2
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	151,4
EPRA NIY	A/B	6,37 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,38 %

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tuloslaskelman tunnusluvut

3. Liikevoitto/-tappioprosentti	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto/-tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
6. Voitto/-tappioprosentti	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
7. Operatiivinen tulos	=		$\frac{\text{Nettotuotot}}{\text{+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet}} \\ \text{- Markkinoinnin ja hallinnon kulut} \\ \text{+/- Operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut} \\ \text{+/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut} \\ \text{+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot} \\ \text{+/- Operatiiviset laskennalliset verot} \\ \text{+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus}$
8. Ei-operatiivinen tulos	=		$\text{+/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot} \\ \text{+/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ \text{- Liikearvon arvonalentuminen} \\ \text{+/- Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot} \\ \text{+/- Ei-operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut} \\ \text{+/- Ei-operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut} \\ \text{+/- Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot} \\ \text{+/- Ei-operatiiviset laskennalliset verot} \\ \text{+/- Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus}$

Taseen tunnusluvut

12. Korolliset nettorahoitusvelat	=	Korolliset rahoitusvelat - rahoitusvarat
-----------------------------------	---	--

Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
14. Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
15. Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
16. Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
17. Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$

Osakekohtaiset tunnusluvut

20. Osakekohtainen tulos, €	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
21. Osakekohtainen oma pääoma, €	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
23. Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
24. Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
25. P/E luku (hinta/voittosuhte)	=		$\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
27. Osakkeen keskikurssi, €	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	=		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=		$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	=		$\frac{\text{Ei-operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	=		Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon arvonalentuminen + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksesta <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA-tunnuslukujen laskenta-kaavat

37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	=	Kts. Kaava 7, Operatiivinen tulos
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake)	=	Kts. Kaava 34, Osakekohtainen operatiivinen tulos
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
40. EPRA NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV (nettovarallisuus)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)	=	EPRA NAV +/- Velkojen käyvänarvon ja tasearvon erotus +/- Laskennallisten verojen käyvänarvon ja tasearvon erotus
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	=	$\frac{\text{EPRA NNNAV (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Oikaistu vuotuinen laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut

EPRA BPR lisätietoja

LIKE-FOR-LIKE Vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (net rental growth)	RAPORTOITAVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2010						VERTAILUKAUSI, M€ Q4 YTD 2009					
	2 v omistetut	Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä	2 v omistetut	Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä
Toimisto- ja liiketilat	85,2	2,3	0,9	0,2	0,0	88,6	89,2	2,1	1,3	3,8	0,0	96,3
Kauppakeskukset	4,7	0,6	0,0	26,1	0,0	31,4	4,3	0,6	0,0	26,5	0,0	31,4
Logistiikka	21,6	0,0	1,2	2,0	0,0	24,8	21,8	-0,1	2,6	3,1	0,0	27,4
Venäjä	16,2	0,0	0,0	0,0	1,7	17,7	17,3	0,0	0,0	-0,6	-0,4	16,4
TÄSMÄYTYS												
Yhteensä yllä						162,5						171,6
Segmentti Kiinteistökehitys						-0,8						-0,6
Segmentti Kiinteistörahastot						5,7						5,0
Muu ero						-0,1						-0,5
Konsernin tuloslaskelmassa						167,4						175,5

¹⁾Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Nettotuoton muutos ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt,
			M€
Toimisto- ja liiketilat	-4,0	-4,5 %	1 333,7
Kauppakeskukset	0,4	9,2 %	88,7
Logistiikka	-0,1	-0,6 %	349,2
Venäjä	-1,1	-6,4 %	165,7

Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot	Kiinteistöt, joiden osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana
Myyntit	Kiinteistöt, joiden osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana
Kehitys ja muut	Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisinvestointeja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset vertailua haittaavat tapahtumat
Valuuttakurssien muutos	Laskettu ruplat euroiksi vertailukauden päättämispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

ARVOSTUSTIETOA	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimisto ja liiketilat	1 459,1	14,9	6,04 %
Kauppakeskus	557,1	1,1	6,73 %
Logistiikka	422,5	3,1	6,27 %
Kiinteistökehitys	227,7	-0,2	N/A
Venäjä	204,2	21,6	8,39 %
Yhteensä	2 870,6	40,5	6,37 %

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	2 870,6
Muu ero	0,0
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	2 870,6

VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Netto- tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina- vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaikäyttö, %	Vuokrataso €/m ²
Toimisto ja liiketilat	122,6	88,6	737 000	122,4	10,0	12,27	16,1
Kauppakeskus	39,7	31,4	141 000	40,8	3,1	1,91	26,0
Logistiikka	36,6	24,8	514 000	36,0	3,8	24,25	8,0
Kiinteistökehitys	2,3	0,5	32 000	1,2	N/A	N/A	N/A
Venäjä	23,6	17,7	46 500	24,0	1,9	3,59	42,6
Yhteensä	224,8	163,0	1 470 500	224,4	18,8	12,03	15,4

TÄSMÄYTYS

Yhtensä yllä	224,8	163,0
Kiintestörahasotot	7,2	5,7
Muu ero	0,1	0,0
Konsernin tuloslaskelma yhteensä	232,1	168,7

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Liikevaihto	1, 2, 3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		224,9	230,3
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista		0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot		6,9	6,6
		232,1	237,2
Kulut			
Ylläpitokulut	4	-61,9	-59,5
Rahastojen välittömät kulut		-1,5	-1,9
		-63,3	-61,4
Nettotuotot		168,7	175,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5	5,8	0,3
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta		44,4	-169,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	23	19,4	4,0
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,4	-1,5
Hallinnon kulut	8, 9, 10	-19,0	-20,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	20	0,1	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	6	0,2	0,8
Liiketoiminnan muut kulut	7	-2,1	-2,9
Liikevoitto		216,2	-13,3
Rahoitustuotot		1,7	2,1
Rahoituskulut		-60,3	-67,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11, 32	-58,5	-65,0
Voitto ennen veroja		157,7	-78,3
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-3,6	-3,2
Laskennalliset verot		-33,7	-0,1
Tuloverot yhteensä	12	-37,3	-3,3
Tilikauden voitto		120,4	-81,6
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		120,6	-81,5
Määräysvallattomille omistajille		-0,2	-0,1
Tilikauden voitto		120,4	-81,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	13	0,40	-0,40
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakemäärä, milj. kpl	13	277,6	230,6

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Tilikauden voitto		120,4	-81,6
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		9,3	-10,4
Muuntoerot		1,4	0,7
Laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	-2,2	2,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		8,4	-7,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		128,8	-88,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		129,0	-88,8
Määräysvallattomille omistajille		-0,2	-0,1

Konsernitase

M€	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	14	2 870,6	2 767,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15	59,8	56,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16	13,6	14,3
Liikearvo	17	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	18	0,4	0,0
Rahoitusleasingsaamiset	19	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	20	2,0	2,8
Pitkäaikaiset saamiset	21	7,5	7,4
Laskennalliset verosaamiset	22	36,9	41,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 008,1	2 906,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	23	10,3	22,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	41,1	31,6
Rahavarat	25	27,0	29,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		78,4	83,6
Varat yhteensä		3 086,5	2 990,2
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		1 111,0	1 111,0
Ylikurssirahasto		159,5	159,5
Muuntoerot		0,6	-0,9
Käyvän arvon rahasto		-20,6	-27,4
Uudelleenarvostusrahasto		0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		412,0	412,0
Muun oman pääoman rahasto		129,0	129,0
Kertyneet voittovarot		407,0	328,0
		1 199,1	1 111,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,7	1,8
Oma pääoma yhteensä	26	1 200,8	1 113,6
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	27, 32	1 399,4	1 287,2
Varaukset	29	0,0	0,0
Muut velat		25,5	30,5
Laskennalliset verovelat	22	221,0	193,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 645,9	1 511,4
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	30, 32	173,2	310,6
Ostovelat ja muut velat	31	66,5	54,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		239,7	365,2
Velat yhteensä		1 885,7	1 876,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 086,5	2 990,2

Konsernin rahavirtalaskelma

M€

1.1.–31.12.2010

1.1.–31.12.2009

Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		120,4	-81,6
Oikaisut	1	42,7	243,4
Käyttöpääoman muutokset	2	12,1	19,1
Saadut korot		0,7	1,2
Maksetut korot		-61,4	-78,4
Muut rahoituserät		-10,2	-5,1
Saadut osingot		0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot		0,9	0,5
Maksetut/saadut verot		-2,7	-3,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		102,6	96,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-75,9	-77,2
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-5,4	-3,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,5	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	41,5	40,6
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		0,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,8	0,0
Investointien nettorahavirta		-39,5	-40,8
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		-	200,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		715,1	91,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-600,3	-248,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-136,0	-73,7
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-11,4	-11,4
Maksetut osingot		-33,3	-
Rahoituksen nettorahavirta		-65,9	-41,7
Rahavarojen muutos			
		-2,7	13,6
Rahavarat tilikauden alussa		29,1	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,6	-0,5
Rahavarat tilikauden lopussa		27,0	29,1

1. Oikaisut tilikauden tulokseen

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-5,8	-0,3
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	-38,8	175,1
Voitto vaihto-omaisuuskiinteistöjen IFRS-40 mukaisesta siirrosta	-8,8	-
Rahoitustuotot ja -kulut	58,5	65,0
Tuloverot	37,3	3,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	0,0
Muut oikaisut	0,4	0,2
Oikaisut yhteensä	42,7	243,4

2. Käyttöpääoman muutokset

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	3,0	4,7
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6,3	7,8
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	15,4	7,0
Varausten muutos	-	-0,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	12,1	19,1

3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin

Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	0,8	-
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0,0	-
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	0,8	-
Hankitut kiinteistöt	-	5,4
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	75,1	71,8
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	75,9	77,2

Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	0,0	-
Pitkäaikaiset varat	0,8	-
Korolliset velat	-	-
Korottomat velat	-	-
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	0,8	-

4. Luovutustulot sijoituskiinteistöistä

Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		
Luovutustulot	41,5	40,6
Myytujen yhtiöiden rahavarat	0,0	-
Luovutustulot tytäryritysten myynneistä	41,5	40,6
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	-
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	41,5	40,6

Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	-0,1	0,0
Sijoituskiinteistöt	35,7	40,3
Myyntivoitto/-tappio	5,8	0,3
Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	41,5	40,6

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
Tilikauden laaja tulos			0,4	-7,7				-81,5	-88,8	-0,1	-88,9
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Muutos						202,3		-0,5	201,8	0,2	202,0
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
Tilikauden laaja tulos			1,5	6,9				120,6	129,0	-0,2	128,8
Muutos								0,1	0,1		0,1
Osingonjako								-33,3	-33,3		-33,3
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Oma pääoma 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Sponda-konserni on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa.

Konsernin emoyhtiö on Sponda Oyj. Sponda Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki.

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 3.2.2010 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Sponda Oyj:stä, Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki sekä internet-osoitteessa www.sponda.fi.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2010 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön vaatimusten mukaiset. Lisäksi Sponda noudattaa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia (www.epra.com).

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään miljoonina euroina pyöristäen luvut lähimpään 0,1 miljoonaan euroon. Tilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä johdannaissopimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan

kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Merkittävin osa-alue, jossa Spondan johto on käyttänyt harkintaa, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Konserni on soveltanut 1.1.2010 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- Uudistettu IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan uudistetun standardin mukaan edelleen hankintamenomenetelmää, johon on kuitenkin tehty joitakin merkittäviä muutoksia aiempaan IFRS 3 -standardiin verrattuna. Esimerkiksi kaikki hankinnan toteuttamiseksi suoritettavat maksut kirjataan hankinta-ajankohtana käypiin arvoihin, ja jotkin veloiksi luokitellut ehdolliset maksut arvostetaan myöhemmin käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta. Jokaisen hankinnan kohdalla saadaan valita, perustuuko määräysvallattomien omistajien osuuden arvostus käypään arvoon vai näiden suhteelliseen osuuteen hankinnan kohteen nettovarallisuudesta. Kaikki hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluiksi. Standardimuutoksilla on vaikutusta myös tulosvaikutteisesti kirjattaviin eriin sekä hankintatilikaudella että niillä tilikausilla, joilla maksetaan lisäkauppahintaa tai toteutetaan lisähankintoja. Standardin siirtymäsääntöjen mukaisesti liiketoimintojen yhdistämisissä, joissa hankinta-ajankohta on ennen standardin pakollista käyttöönottoa, ei oikaista. Uudistuksella ei ole ollut vaikutusta konsernin 2010 tilinpäätökseen.

- Muutettu IAS 27 *Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutettu standardi edellyttää tytäryritysten omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan konsernin omaan pääomaan silloin, kun emoyrityksen määräysvalta säilyy. Mikäli määräysvalta tytäryrityksessä menetetään, mahdollinen jäljellä oleva sijoitus arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Vastaavaa kirjanpidollista käsittelytapaa sovelletaan jatkossa myös osakkuusyrittysijoituksiin (IAS 28) ja yhteisyrittysijoituksiin (IAS 31). Standardimuutoksen seurauksena tytäryritysten tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät määräysvallattomien omistajien sijoituksen määrän. Muuttuneella IAS 27:llä ei ole vaikutusta tällä tilikaudella.

- Muutos IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset koskevat suojauslaskentaa. Niillä tarkennetaan IAS 39:n ohjeistusta suojauskohteen yksisuun-

taisen riskin suojaamisesta sekä inflaatoriskin suojaamisesta, kun kyseessä on rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 17 *Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta antaa ohjeistusta siihen, miten yhteisön tulisi käsitellä kirjanpidossaan sellainen omistajille jaettava osinko, joka jaetaan muina varoina kuin käteisvaroina, tai osinko, jonka osalta omistajilla on mahdollisuus valita, ottavatko nämä vastaan muita kuin käteisvaroja vai vaihtoehtoisesti käteisvaroja. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 18 *Varojen siirrot asiakkailta* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinnassa selvennetään IFRS-standardien vaatimuksia sellaisten sopimusten osalta, joiden mukaan yritys saa asiakkaalta aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen tai rahaa sijoitettavaksi tällaiseen hyödykkeeseen ja yrityksen täytyy käyttää kyseistä hyödykettä siten, että asiakas liitetään jakeluverkkoon tai tälle annetaan jatkuva oikeus tavaroiden tai palvelujen saamiseen tai molempiin näihin tarkoituksiin. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset* (Improvements to IFRSs -muutokset, huhtikuu 2009) (voimaan pääsääntöisesti 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutoksilla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilinpäätökseen.

- Muutokset IFRS 2:een *Osakeperusteiset maksut – Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa* (voimaan 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutosten tarkoituksena on selventää, että tavarantoimittajilta tai palveluntarjoajilta tavaroita tai palveluja vastaanottava yrityksen täytyy soveltaa IFRS 2:ta, vaikkei sillä olisi velvollisuutta suorittaa vaadittavia osakeperusteisia käteismaksuja. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n lisäksi kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konserni omistaa yli puolet tytäryhtiön äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia silloin, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastaanotettavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta.

Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan omaisuuserien hankintana.

Spondassa yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, että yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

Tilikauden aikana myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvallasta on luovuttu. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu.

Yhteisyritykset sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan rivi riviltä IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyritysten varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Tytäryhtiöt, jotka eivät ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen hankintamenetelmällä ja ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus yhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on esitetty määräysvallattomien omistajien osuutena.

Osakkuusyhtiöidenä käsitellään yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta, eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta muttei äänivaltaa. Ne yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista on esitetty omana rivinä tuloslaskelmassa.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitonjako on eliminoitu.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Valuuttamääräiset monetaariset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakursseja.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden laajojen tuloslaskelmien ja erillisten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Sponda soveltaa IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on rahamäärä, johon kiinteistö voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat ja päätearvo diskontataan kunkin laskentavuoden lopusta tarkasteluhetkeen diskonttorolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämukseen sekä KTI:n (Kiinteistötalouden instituutti ry) ja muiden markkinainformaation tuottajien julkaisemaan tietoon.

Potentiaaliset bruttotuotot perustuvat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä tyhjen tilojen osalta arvioituihin markkinavuokriin. Kiinteistökohtaista potentiaalista bruttotuottoa korjataan vuositasolla laskennallisella pitkän aikavälin vajaakäyttöoletuksella, jossa otetaan huomioon kohteen erityisominaisuudet ja sopimustilanne. Ylläpitokuluihin sekä sopimus- ja markkinavuokriin lasketaan arvioitu inflaatiovaikutus. Spondan vuokrasopimukset on pääosin sidottu elinkustannusindeksiin.

Rakentamattomien tonttien ja hyödynnettävissä olevan käytettävättömän rakennusoikeuden arvioinnissa käytetään kauppahintamenetelmää.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintamenu muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista.

Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa arvostetaan IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaan käypään arvoon.

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustan-

nuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

Sijoitukset kiinteistörahastoihin

Sponda omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Sijoitukset kiinteistörahastoihin arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelman riville "Tappio/voitto käypään arvoon arvostuksesta".

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät maa-alueet, omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla, mahdollisilla arvonalentumisilla ja lisättyinä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisenä vaikutusajanaan.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

Omassa käytössä olevat toimistotilat	100 vuotta
Koneet ja kalusto	3–20 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan sille tehdään vuosittain tai useammin arvonalentumistestaus.

Arvonalentumistestausta varten liikearvo kohdistetaan rahavirtaa tuottaville yksiköille, joiden odotetaan saavan synergiahyötyjä liiketoiminnan yhdistämisestä.

Mikäli viitteitä arvonalentumisesta on, määritellään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoa kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

Kun vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen ero kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvon arvonalentumistestaus tehdään vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä hyödykkeen

kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liiketarvosta kirjattua arvonalentumistappioita ei peruta missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan

jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluvia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitus pitää yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä, muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvelat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39:n mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvelat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin velkoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määrittellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät.

Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin.

Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenoon. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukeroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Oma pääoma

Kantaosakkeet esitetään osakepääomana. Menot, jotka liittyvät omien osakkeiden liikkeeseen laskuun tai hankintaan, esitetään oman pääoman vähennyseränä. Jos Sponda Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommissa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erinä parempi. Hybridilainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisempaan tapahtumaan perustuva lakisääteinen tai muuten velvoittava sitoumus, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaiset velvoitteet diskontataan nykyarvoonsa.

Varauksia kirjataan maankäyttösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

Kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi kuin rahoitusleasingisopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingisaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättynä takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla.

Spondan perimät vuokrat ovat kokonaisvuokria, erillisiä pääoma- ja ylläpitovuokria tai liikevaihtosidonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina.

Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole merkittäviä rahoitusleasingosopimuksia.

Tuloutusperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista, rahastojen hallinnointipalkkioista sekä korkotuotoista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Tuotot rahastojen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sille tilikaudelle, kun palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun oikeus osinkoon on syntynyt, mikäli tieto osingoista saadaan tällöin. Muutoin ne kirjataan maksupäivänä.

Liikevaihto

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorkvaukset, korkotuotot rahoitusleasingosopimuksista sekä rahastojen hallinnointipalkkiot.

Kulut

Kulut sisältävät ylläpitokulut sekä rahastojen välittömät kulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja, ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään kulut.

Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon arvonalentuminen sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista.

Työsuhde-etuudet

Konsernilla on maksu- ja etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan

sillä kaudella, jota veloitus koskee. Konsernin etuus pohjaisessa järjestelyssä eläkekulut on laskettu käyttäen ennakoitua etuus-oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method). Eläkemenot on kirjattu kuluksi henkilöiden palvelusajalle vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella.

Syntyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan ns. putkimenetelmän mukaisesti tulosvaikutteisesti henkilöiden keskimääräiselle jäljellä olevalle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 prosenttia eläkevelvoitteesta tai 10 prosenttia varojen käyvästä arvosta.

Spondassa on vuodesta 2006 lähtien ollut käytössä johdon pitkäaikaisia kannustin- ja sitouttamisjärjestelmiä, joihin kuuluvilla avainhenkilöillä on oikeus asetettujen tavoitteiden perusteella määräytyvään palkkioon. Vuosina 2006–2009 palkkio määräytyi vuoden ansaintajakoilta ja vuoden 2010 alusta voimassa olevassa järjestelmässä on kaksi vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010 ja 2011 sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013.

Palkkion saamisen ehtona on asetettujen tulostavoitteiden täyttyminen ja työ/toimisuuteen voimassaolo. Palkkiosta maksetaan verot sekä muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka vuoden ansaintajakoille ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajakoille kolme vuotta.

Sitouttamisjärjestelmät käsitellään omana pääomana maksettavana osakeperusteisena liiketoimena ja kirjataan henkilöstökuluksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus viedään suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

Tuloverot

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin, kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen

hankinnan yhteydessä. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankeinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä erosta. Verotuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantaja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla hybridilainan korkokuluilla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Uudet tai muutetut IFRS -standardit ja tulkinnat

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita konserni ei ole soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

- Amendments to IAS 12 – Deferred Tax: Recovery of Underlying Asset (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos lisää standardiin poikkeuksen, jonka mukaan IAS 40 Sijoituskiinteistö-standardin mukaan käypään arvoon arvostettuun sijoituskiinteistöön liittyvän laskennallisen verovelan tai -saamisen kirjaaminen perustuu kumottavissa olevaan oletukseen, että kiinteistön kirjanpitoarvo tullaan kerryttämään kokonaisuudessaan myynnin kautta. Oletus on kumottavissa vain silloin, kun sijoituskiinteistö tullaan olennaisilta osin käyttämään sijoituskiinteistön pitoaikana kerryttämään taloudellista hyötyä. Standardimuutosta on sovellettava takautuvasti, ja se on mahdollista ottaa käyttöön ennen muutoksen pakollista voimaantuloa, jossa tapauksessa asiasta tulee kertoa liitetiedoissa. Johto arvioi muutoksen vaikutuksia.*

- Muutos IAS 32 *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu* (voimaan 1.2.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos koskee muussa kuin liikkeenlaskijan toimintavaluutassa olevien osakkeita koskevien optioiden, mer-

kintäoikeuksien tai muiden oikeuksien liikkeeseenlaskun kirjanpito-käsittelyä (luokittelu). Standardimuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IFRIC 19 *Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehto-
toisilla instrumenteilla* (voimaan 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta selventää kirjanpito-käsittelyä tapauksessa, jossa yritys neuvottelee rahoitusvelan ehdot uudelleen ja neuvottelun tuloksena laskee liikkeelle oman pääoman ehtoisia instrumentteja velkojalleen kuolettaakseen rahoitusvelan joko osittain tai kokonaan. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- Muutokset tulkintaan IFRIC 14 *Etukäteen suoritettujen vähimmäis-
rahastointivaatimukseen perustuvat maksut* (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksella korjataan ei-toivottu vaikutus, joka on seurannut tulkinnasta IFRIC 14 IAS 19 – *Etuus-
pohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäis-
rahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys*. Muutosten jälkeen yritykset saavat merkitä varoiksi taseeseen joitakin vapaaehtoisesti etukäteen suoritettuja vähimmäisrahastointivaatimukseen perustu-
tuja maksuja. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- Uudistettu IAS 24 *Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä* (voimassa 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset yksinkertaistavat julkiseen valtaan liittyvien yritysten tilinpäätöksissä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia sekä selventävät lähipiirin määritelmää.

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* (voimassa 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on ensimmäinen vaihe laajempaa projektia, joka tähtää IAS 39:n korvaamiseen uudella standardilla. Erilaiset arvostamistavat on säilytetty, mutta niitä on yksinkertaistettu. Rahoitusvarat jaetaan arvostuksen perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintameno-
on arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. IAS 39:ään sisältyvä ohjeistus arvonalentumisista ja suojauslaskennasta jää edelleen voimaan. Aikaisempien kausien lukuja ei tarvitse oikaista, jos standardi otetaan käyttöön ennen 1.1.2012 alkavalla tilikaudella.*

- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset* (Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2010) (voimaan pääsääntöisesti 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan ker-
ran vuodessa. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutokset eivät ole merkittäviä tulevan konsernitilinpäätöksen kannalta.*

• *Standardimuutos – Amendments to IFRS 7 Financial Instruments* (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset edellyttävät sellaisten liitetietojen esittämistä, jotka auttavat tilinpäätöksen käyttäjiä ymmärtämään siirrettyjen rahoitusvarojen, joita ei ole kirjattu taseesta pois kokonaisuudessaan, ja näihin liittyvien velkojen suhde ja arvioimaan yhteisön rahoitusvaroihin säilyneen intressin luonnetta ja siihen liittyviä riskejä. Muutoksen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.*

* Ei vielä hyväksytty EU:ssa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Spondan johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja.

IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arviot ja olettamukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Spondassa johdon harkinta sekä arviot ja olettamukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen, laskennallisten verojen kirjaamiseen sekä varauksiin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen diskontattujen kassavirtojen menetelmällä on keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuullisia ja perusteltavissa olevia olettamuksia tulevien vuosien vuokratuotoista asiaa tuntevien, vuokrasuhteeseen halukkaiden osapuolten tekeminä nykyisten olosuhteiden valossa. Samoin se kuvastaa myös odotettavissa olevia kassasta maksuja liittyen kuhunkin kyseessä olevaan kiinteistöön. Tuottovaatimus määritellään kullekin kiinteistölle ottaen huomioon kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinariskit. Diskonttokorko määritetään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkä aikavälin inflaatio-odotus.

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli-hankinnasta syntyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehityshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kustannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon valmistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja olettamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin, kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöhankeinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemysten mukaan vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välinen ero. Verotuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. vahvistetuista tappioista, varauksista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Ensisijainen segmenttiraportoinnin muoto on liiketoimintasegmenttien mukainen.

Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentit on muodostettu erilaisten tilatyypien ja palveluiden sekä maantieteellisten alueiden perusteella. Spondan hallitukselle ja johtoryhmälle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmentteittäin, jotka ovat Toimisto- ja liikelakiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä.

Spondan hallitus ja johtoryhmä arvioivat segmenttien tuloksellisuutta nettotuoton, liikevoiton ja käyttöasteen perusteella. Näiden lisäksi hallitus ja johtoryhmä seuraavat myös muita avainlukuja, kuten segmenttikohtaiset investoinnit.

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille, kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasingsaamiset. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatiossa kohdassa "Muut". Investoinnit ovat sijoituskiinteistöjen hankintoja, niiden kehitysinvestointeja, perus- ja vuokralaisparannuksia sekä kiinteistörahastosijoituksia.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt -segmentti vastaa toimisto- ja liikelakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten liikelilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Logistiikkakiinteistöt-segmentti vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta. Toiminnan kohteina ovat rakentamattomat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa.

Kiinteistörahastot-segmentti omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liikelila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskisuurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

Venäjä-segmentti vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liikelila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

Segmentti-informaatio

12/2010, M€	Toimisto- ja liiketi- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	122,6	39,7	36,6	2,3	23,6	7,2	0,0	232,1
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-34,0	-8,3	-11,8	-1,8	-5,9	-1,5	0,0	-63,3
Nettotuotot	88,6	31,4	24,8	0,5	17,7	5,7	0,0	168,7
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	2,3	0,0	0,3	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V-om. kiint. luov. voitot/tappiot	7,6	0,0	2,9	8,9	0,0	0,0	0,0	19,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7	3,9	0,0	44,4
Hallinto ja markkinointi	-6,3	-1,2	-1,1	-3,6	-2,7	-5,5	0,0	-20,4
Muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,3	0,0	0,0	-1,8
Liikevoitto	107,1	31,3	30,0	7,3	36,3	4,2	0,0	216,2
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,5	-58,5
Voitto ennen veroja							-58,5	157,7
Tuloverot							-37,3	-37,3
Tilikauden voitto							-95,8	120,4
Investoinnit	25,1	1,5	19,7	30,6	0,4	5,4	0,4	83,1
Segmentin varat	1 461,8	557,1	422,5	242,2	204,2	59,8	138,9	3 086,5
Taloudellinen vuokrausaste	87,7	98,1	75,8		96,4			88,0

12/2009, M€	Toimisto- ja liiketi- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	129,0	39,3	38,6	1,4	21,8	6,9	0,0	237,2
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-32,7	-8,0	-11,2	-2,2	-5,5	-1,9	0,0	-61,4
Nettotuotot	96,3	31,4	27,4	-0,8	16,4	5,0	0,0	175,8
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,3	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
V-om. kiint. luov. voitot/tappiot	3,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	4,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9	-2,5	0,0	-169,3
Hallinto ja markkinointi	-6,6	-1,3	-1,3	-3,3	-3,4	-6,1	0,0	-22,0
Muut tuotot ja kulut	0,1	-0,1	0,0	-0,6	-1,5	0,0	0,0	-2,1
Liikevoitto	46,5	18,7	-4,5	0,0	-70,4	-3,6	0,0	-13,3
Rahoitustuotot ja -kulut							-65,0	-65,0
Voitto ennen veroja							-65,0	-78,3
Tuloverot							-3,3	-3,3
Tilikauden voitto							-68,3	-81,6
Investoinnit	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4	3,9	0,4	57,6
Segmentin varat	1 428,5	543,6	396,1	235,1	181,4	56,2	149,3	2 990,2
Taloudellinen vuokrausaste	87,9	96,4	74,5		88,2			86,6

2. Maantieteelliset segmentit

M€	2010	2009
Liikevaihto		
Suomi	208,5	221,2
Venäjä	23,6	21,8
Konserni yhteensä	232,1	243,0
Varat		
Suomi	2 882,3	2 808,8
Venäjä	204,2	181,4
Konserni yhteensä	3 086,5	2 990,2

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2010	2009
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	224,9	230,3
Korkotuotot rahoitusleasing-sopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,9	6,6
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,8	0,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	19,4	4,0
Yhteensä	257,3	241,5

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2011	2012–2015	2016–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	209,4	482,5	446,9	1 138,8

M€	2010	2011–2014	2015–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	205,2	455,9	369,3	1 030,4

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,0 miljoonaa euroa (2009: 1,0 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.

5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2010	2009
Luovutusvoitot	5,9	1,6
Luovutustappiot	-0,0	-1,3
Yhteensä	5,8	0,3

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2010	2009
Vuokravastuu	0,0	0,2
Konkurssipesien jako-osuudet	0,1	0,3
Muut tuotot	0,1	0,2
Yhteensä	0,2	0,8

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2010	2009
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	1,9	2,4
Muut kulut	0,2	0,5
Yhteensä	2,1	2,9

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2010	2009
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,1
Yhteensä	0,3	0,3

Vuodelta 2009 esitettyjen tilintarkastajien palkkioiden lisäksi KPMG Oy on laskuttanut 0,3 miljoonaa euroa osakeantiin liittyviä kuluja, jotka IFRS-standardien mukaisesti on kirjattu vähentämään osakeannista saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2010	2009
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,0
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,8	0,8
Muut palkat	6,7	7,3
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,5	1,7
Muut henkilösivukulut	0,3	0,5
Yhteensä	11,1	12,1

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 478 tuhatta euroa (2009:481 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2009 toteuman mukaisesti sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota 285 tuhatta euroa (2009: 209 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2011 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2010 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 74 tuhatta euroa (2009: 71 T€), varapuheenjohtajan 49 tuhatta euroa (2009: 48 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 178 tuhatta euroa (2009: 187 T€).

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet osallistuvat lisäksi johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Ensimmäinen sitouttamisjärjestelmä oli vuosille 2006–2008. Uusi samanehtoinen järjestelmä oli myös vuosille 2009–2011, mutta Sponda Oyj:n hallitus päätti uudistaa yhtiön vuonna 2009 käyttöön ottamaa kannustinjärjestelmää pidentämällä järjestelmän ansaintajaksoja. Pidentäminen tapahtuu vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että vuoden mittaisten ansaintajaksojen osuus pienenee vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksojen osuus kasvaa vastaavasti. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Uudessa järjestelmässä on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle asetettavat tavoitteet.

Mahdollisesta palkkiosta maksetaan verot ja muut veronluonteiset maksut ja jäljelle jäävällä osuudella henkilölle ostetaan markkinoilta osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisajanjaksojen aikana, jotka yhden vuoden ansaintajaksoissa on kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Tämänkin jälkeen avainhenkilöllä on velvoite työ- ja toimisuhteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä.

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuositulospalkkiota ja pitkäjänteistä palkitsemisjärjestelmää.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Ansaintajaksojen 2010 ja 2010–2012 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 750 000 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmät		Kannustin-	Kannustin-
	2010	2010	järjestelmä	järjestelmä
	Kannustin-	Kannustin-	2009	2006–2008
	kausi	kausi	kausi	kausi
	2010–2012	2010	2009	2008
Myöntämispäivä	17.3.2010	17.3.2010	1.1.2009	1.1.2008
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2013	1.1.2011	1.1.2010	1.1.2009
Ansaintajakso päättyy	31.12.2012	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2015	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina
Toteutus				

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmät 2010		Kannustinjärjestelmä 2009	Kannustinjärjestelmä 2006–2008
Sopimukseen syntymisehdot	Kannustinkausi 2010–2012	Kannustinkausi 2010	Kannustinkausi 2009	Kannustinkausi 2008
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	146 146	146 255	114 900
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,01	3,01	1,93	5,09
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,88	2,71	2,84
Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:		2010	2009	2008
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa		335 768	218 280	103 380
Kaudella myönnetty palkkiot*		146 146	146 255	114 900
Kaudella palautuneet palkkiot		-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot		74 613	28 767	-
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa		407 301	335 768	218 280

*Vuoden 2010 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimisosimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 60–65-vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan noin 7,5 prosenttia henkilön vuosipalkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2010	2009
Toimihenkilöt, lkm	123	135

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2010	2009
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,4	0,1
	0,7	0,5
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,0	0,0
	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,5

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2010	2009
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,1	1,3
Muut rahoitustuotot	0,2	0,0
Kurssivoitot, realisoituneet	0,2	0,5
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,0	0,1
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,1	0,2
Yhteensä	1,7	2,1
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno- ja kirjatusta veloista	-57,2	-64,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus		-0,1
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-4,7	-5,2
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,3	-1,0
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,5	-0,3
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-2,1	-0,3
Yhteensä	-64,7	-70,9
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituvat vieraan pääoman menot*	4,5	3,7
Rahoituskulut yhteensä	-60,3	-67,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-58,5	-65,0
Konsernissa käytetty rahoituskulukerroin	3,86 %	3,65 %

* Kts. laatu- ja periaatteet: Vieraan pääoman menot

12. Tuloverot

M€	2010	2009
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,6	3,2
Laskennalliset verot	33,7	0,1
Yhteensä	37,3	3,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2010			2009		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	1,4	0,2	1,5	-10,4	2,7	-7,7
Muuntoerot	9,3	-2,4	6,9	0,7	-0,3	0,4
Yhteensä	10,6	-2,2	8,4	-9,7	2,4	-7,3

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2010	2009
Voitto ennen veroja	157,7	-78,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	41,0	-20,4
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-1,5	4,4
Verovapaat tuotot/vähennyskelvottomat kulut	0,6	-0,3
Myytujen tytäryhtiöiden arvonalennusten palautukset	0,0	0,0
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	-1,2	-1,1
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	-2,9	20,8
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-1,3	0,5
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten arvonalennusten käyttö	-1,1	0,0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,2	-0,9
Muutokset aiempien vuosien veroihin	2,8	0,0
Tilikaudella syntyneet tappiot	0,0	0,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,3	0,0
Muut erät	0,9	-0,1
Verokulu tuloslaskelmassa	37,3	3,3

13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla hybridilainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Vuoden 2009 ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo on laskettu IAS 33 mukaisesti vuonna 2009 toteutetun osakeannin takia.

M€	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	120,6	-81,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-11,4	-11,3
Verovaikutus	3,0	2,9
Nettovaikutus	-8,4	-8,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	277,6	230,6
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,40	-0,40

Vuosina 2010 ja 2009 ei ollut laimentavia instrumentteja.

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2010	2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo I.1.	2 767,5	2 915,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,8	0,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	76,4	53,4
Myytyt sijoituskiinteistöt	-37,5	-40,3
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	18,4	2,0
Muut siirrot	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	4,5	3,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	40,5	-166,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 870,6	2 767,5

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sponda on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään yhtiön omana laskentana kiinteistökohtaisesti. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivulta www.sponda.fi> Sijoittajat> Taloudellinen kehitys.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilityypeittäin 31.12.2010 (%)

	Alue				
	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	5,9	6,2	8,1	7,3	10,7
Logistiikka		7,7	8,3	10,4	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilityypeittäin 31.12.2009 (%)

	Alue				
	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	6,1	6,3	8,1	7,3	11,5
Logistiikka		7,8	8,3	10,6	11,0

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät olettamukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2010	2009	2010	2009
Tuottovaatimus, %	6,7	6,9	10,7	11,5
Alkutuotto, %	6,5	6,6	9,7	8,3
I. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	87,4	86,2	96,8	90,8
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	14,5	14,0	42,6	39,8
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	12,6	12,2	41,5	40,3
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	2,3	2,4	10,6	10,6

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävässä olettamuksessa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmentteittäin (%)

	31.12.2010	31.12.2009
Toimisto- ja liiketilat	87,7	87,9
Kauppa- ja palveluskeskukset	98,1	96,4
Logistiikka	75,8	74,5
Venäjä	96,4	88,2

**Vuokrasopimusten matri-
teettijakauma segmentteittäin
31.12.2010 (%)**

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	12,8	7,0	13,4	36,0
2 v	11,8	28,3	10,5	17,5
3 v	10,9	5,4	11,4	2,5
4 v	6,2	2,3	7,7	14,7
5 v	8,1	3,5	6,0	7,6
6 v	3,2	4,6	4,0	7,3
yli 6 v	31,4	38,7	27,1	14,4
toistaiseksi voimassa olevat	15,7	10,3	19,9	0,0

**Vuokrasopimusten matri-
teettijakauma segmentteittäin
31.12.2009 (%)**

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	13,9	9,2	19,6	40,3
2 v	8,0	9,4	8,1	2,7
3 v	10,6	25,5	10,0	17,2
4 v	9,8	5,0	9,1	2,5
5 v	6,4	3,0	7,5	14,9
6 v	6,4	6,5	3,4	2,3
yli 6 v	27,2	35,6	12,9	20,0
toistaiseksi voimassa olevat	17,7	5,7	29,4	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Centerin uusi toimistotalo, liiketilakerroksien läpi ulottuva valoaukko sekä uudet liiketilat 1, 2 ja 3 kerroksessa valmistuvat vuoden 2011 aikana. Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittyvä uusi huoltopiha valmistuu saman aikaisesti. Huollon siirtyessä huoltoluolaan käynnistyy nykyisen 2. kellarissa sijaitsevan huoltopihan muuttaminen liiketiloiksi. Ajoramppien poistuessa Keskuskadulta rakennetaan myös Keskuskadun varteen uutta liiketilaa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 neliömetrin kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 miljoonaa euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, eikä lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Sponda Oyj ja Metso Automation Oy solmivat 27.10.2009 sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo-logistiikkakeskuksen yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Uudisrakennus vuokrataan kokonaisuudessaan Metson Automaatio-liiketoimintalinjan käyttöön pitkäaikaisella, 15 vuoden vuokrasopimuksella. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Toimistorakennus siirtyy lähes kokonaisuudessaan Metson käyttöön. Spondan kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2010		2009	
	Sijoitus, M€	Omistus- osuus	Sijoitus, M€	Omistus- osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	5,3	20,0 %	6,4	20,0 %
Sponda Fund I Ky	33,2	46,1 %	33,7	46,1 %
Sponda Fund II Ky	21,3	43,7 %	16,1	43,7 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
	59,8		56,2	

First Top LuxCo I S.a.r.l. on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

YESS Ky on Sponda Oyj:n ja Yleisradion eläkesäätiön perustama rahasto, joka kehittää Forum Virium -hanketta. Rahastoon ei ole vielä maksettu pääomapanoksia.

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa- alueet	Raken- nukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyö- dykkeet	Ennako- maksut ja kesken- eräiset hankinnat	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	11,1	1,4	1,7	0,1	17,5
Lisäykset		0,0	0,0			0,0
Vähennykset		-0,0		-0,0		0,0
Muut siirrot		0,1			-0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	11,2	1,4	1,7	0,0	17,5
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,6	-1,0	-0,5	-	-3,2
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,4		-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,9	-1,2	-0,9	-	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	9,3	0,3	0,8	0,0	13,6

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja kesken-eräiset hankinnat	2009 yhteensä
Hankintameno l.l.	3,2	10,0	1,3	0,7	2,0	17,2
Lisäykset		0,0	0,1	0,1	0,0	0,3
Vähennykset						0,0
Muut siirrot	0,0	1,0		0,9	-1,9	0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	11,1	1,4	1,7	0,1	17,5
Kertyneet poistot l.l.	-	-1,4	-0,9	-0,4	-	-2,7
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,1		-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,6	-1,0	-0,5	-	-3,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	9,4	0,3	1,2	0,1	14,3

Muut aineelliset hyödykkeet sisältää muun muassa yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

17. Liikearvo

M€	2010	2009
Hankintameno l.l.	27,5	27,5
Muutokset	-	-
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5
Kertyneet arvonalentumiset l.l.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset arvonalentumiset	-	-
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-13,0	-13,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14,5	14,5

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 miljoonaa euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin kohdistunut liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli -13,0 miljoonaa euroa. Liikearvo ja siihen liittyvät alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys-segmenttiin.

Jäljelle jäävä 14,5 miljoonan euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 9,24 prosentin (2009: 9,37 %:n) diskonttokorkoa. Arvonalennustestauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevista vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletuksissa, päivitetään laskelmat vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

Arvontestauksen herkkyysoanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2010		
Diskonttokorko	9,24	16,84
Tuottovaade	6,50	6,79
Investointikustannukset		5,28
2009		
Diskonttokorko	9,37	10,19
Tuottovaade	7,00	7,03
Investointikustannukset		0,52

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvonalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 16,84 prosenttia (2009: 10,19 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,79 prosenttia (2009: 7,03 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 5,28 prosenttia suuremmiksi (2009: 0,52 %).

18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	
		2010	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,0	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,4	0,4
Hankintameno 31.12.	0,8	0,4	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,4	0,4

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	
		2009	2009 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	-	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,8	-	0,8
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	-	0,0

19. Rahoitusleasingisaamiset

M€	2010	2009
Rahoitusleasingisaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	14,6	15,0
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	18,6	18,9
Kertymätön rahoitustuotto	-15,8	-16,2
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

Kertymän jaksottuminen 2010	2011	2012–2015		Yhteensä
		2012–2015	2016–	
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,6	18,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Kertymän jaksottuminen 2009	2010	2011–2014	2015–	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,9	18,9
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingisopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

20. Osuudet osakkuusyrittäjissä

M€	2010	2009
Alkusaldo 1.1.	2,8	3,3
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	-
Osuus tilikauden tuloksesta	0,1	0,0
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-
Saadut osingot	-0,9	-0,5
Yhteensä	2,0	2,8

Osakkuusyrittäjien kirjanpitoarvoon 31.12.2010 sisältyy 0,9 miljoonaa euroa (2009: 1,9 milj.euroa) kaupan yhteydessä kohdistettuja aineettomia oikeuksia.

Tiedot konsernin osakkuusyrittäjästä sekä sen varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio, M€

2010	Kotipaikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tilikauden tulos	Omistus- osuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,8	2,2	15,0	2,3	45,10
2009	Kotipaikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tilikauden tulos	Omistus- osuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,9	2,6	14,2	2,2	45,10

21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2010	2009
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,6	2,0
Lainasaamiset	0,6	1,4
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	1,2	3,4
Korkojohdannaiset	0,0	0,0
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	6,2	3,8
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset saamiset	6,3	4,0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	7,5	7,4

* Kts. liitetieto 28

22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2009	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liiketoi- minnot/myytyt ja ostetut sijoituskiinteistöt	31.12. 2010
Laskennalliset verosaamiset							
Varaukset	0,0						0,0
Verotuksessa vahvistetut tappiot	25,5	-9,9	4,0	0,1		-0,2	19,5
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	4,0	9,1	-4,0				9,1
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahastot	0,2	0,5					0,6
Koronvaihtosopimukset	9,6	0,0		-2,4			7,2
Korko-optiot	0,2	0,0					0,2
Valuuttatermiinit	0,0	0,0					0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	1,6	-2,5	0,8				0,0
Muuntoerot/lainat	0,0	0,5		-0,5			0,0
Muut erät/siirrot	0,0	-1,2	1,4	0,1			0,3
Yhteensä	41,1	-3,6	2,2	-2,7	0,0	-0,2	36,9
Laskennalliset verovelat							
Kumulatiiviset poistoerot	23,7		-23,7				0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,2	-2,9				0,8
Käypään arvoon arvostukset:							
Sijoituskiinteistöt	165,2	29,2	27,2	-0,6		-3,2	217,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0		0,2				0,2
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,4	-0,3					0,1
Koronvaihtosopimukset	0,0						0,0
Korko-optiot	0,0						0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	3,0			-3,0		1,5
Osakeantikulut	0,0						0,0
Muut rahoituserät	0,0						0,0
Muut erät/siirrot	0,5	0,0	0,0	0,0			0,6
Yhteensä	193,8	33,1	0,8	-0,6	-3,0	-3,2	221,0

M€	31.12.2008	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liikeoi- minnot/myydyt ja ostetut sijoituskiinteistöt	31.12.2009
Laskennalliset verosaamiset							
Varaukset	2,2	-2,2					0,0
Verotuksessa vahvistetut tappiot	25,0	-14,1	14,8	0,0		-0,2	25,5
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	13,8	4,0	-13,8				4,0
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahastot	0,0	0,2					0,2
Koronvaihtosopimukset	7,0	-0,1	0,0	2,7			9,6
Korko-optiot	0,4	-0,3	0,0	0,0			0,2
Valuuttatermiinit	0,0	0,0					0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7,2	-5,6	0,0				1,6
Muut erät/siirrot	0,9	0,0	-0,7	-0,1			0,0
Yhteensä	56,6	-18,1	0,3	2,5	0,0	-0,2	41,1
Laskennalliset verovelat							
Kumulatiiviset poistoerot	24,3	0,1				-0,8	23,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,1	0,5					2,6
Käypään arvoon arvostukset:							
Sijoituskiinteistöt	182,5	-18,9	3,4	0,1		-2,0	165,2
Rahastot	2,0	-2,0					0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0	0,0					0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,6	-0,3					0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
Korko-optiot	0,0		0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	2,9				-3,0	1,5
Osakeantikulut	0,0	2,1				-2,1	0,0
Muut rahoituserät	0,0	0,0	0,0				0,0
Muut erät/siirrot	3,6	0,1	-3,2	0,0			0,5
Yhteensä	216,7	-15,5	0,2	0,1	-5,1	-2,7	193,8

31.12.2010 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 7 miljoonaa euroa (8 milj. euroa vuonna 2009) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 72 miljoonaa euroa (105 milj. euroa vuonna 2009), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakautuma

Vanhenemisvuosi	2011–2012	2013–2014	2015–2016	2017–2018	2019–2020	Yhteensä
Vahvistettu tappio	1,3	1,8	1,2	1,2	0,9	6,5
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,3	0,5	0,3	0,3	0,2	1,7

23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 28 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2010	2009
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	22,8	29,5
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-2,9	-4,7
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-9,6	-2,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	10,3	22,8
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	31,9	10,7
Myytujen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-12,5	-6,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	19,4	4,0

24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2010	2009
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	7,3	7,6
Muut saamiset	27,6	16,5
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	0,7	0,7
Muut siirtosaamiset	5,5	6,9
Yhteensä	41,1	31,6

Muut saamiset sisältää 26,5 miljoonaa euroa ALV-saamia.

Myyntisaamisten ikäjakautuma

M€	2010		2009	
Ei erääntynyt	3,9	53,3 %	4,5	59,9 %
Alle kuukauden	0,7	9,4 %	1,0	13,2 %
1–3 kuukautta	0,6	7,8 %	0,8	10,6 %
3–6 kuukautta	0,5	6,7 %	0,5	6,9 %
6–12 kuukautta	1,2	16,4 %	0,4	4,8 %
1–5 vuotta	0,5	6,5 %	0,3	4,5 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Yhteensä	7,3	100,0 %	7,6	100,0 %

M€	2010	2009
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	3,3	3,4
Verot	0,0	0,4
Muista	2,1	3,1
Yhteensä	5,5	6,9

25. Rahavarat

M€	2010	2009
Pankkitilit	27,0	29,1
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	27,0	29,1

26. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5

Sponda Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeilla ei ole enimmäismäärää eikä yhtiöllä ole enimmäisosakepääomaa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä kirjanpidollista vasta-arvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

Ylikurssirahasto

Spondalla ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Uudelleenarvostusrahasto

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siirretyn, omassa käytössä olleen kiinteistön käypään arvoon arvostuksen.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Muun oman pääoman rahasto

Muun oman pääoman rahasto muodostuu oman pääoman ehdoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainan lainanostokuluilla.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2010 jaetaan 0,15 euroa/osake.

27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2010	2009
Joukkovelkakirjalainat	99,6	149,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 299,8	1 137,3
Yhteensä	1 399,4	1 287,2

Kts. liitetieto 32.

28. Eläkesaaminen

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 v:sta 63 v:teen ja miehillä 62 v:sta -63 v:teen (ennen uudistusta 65 v:teen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 3 henkilöä.

Taseen etuus pohjainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

M€	2010	2009
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,3	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-0,3	-0,4
Yliikate	-	-
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,1
Nettosaaminen (-) taseessa	-0,1	-0,1

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2010	2009
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
Yhteensä	-	-

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli -105 tuhatta euroa vuonna 2010 (2009: -139 T€).

Veloitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2010	2009
Velosite tilikauden alussa	0,3	0,4
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-0,1	-0,1
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Velosite tilikauden lopussa	0,3	0,3

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

M€	2010	2009
Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,4	0,4
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,2
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
	0,3	0,4

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2010	2009
Diskonttauskorko (%)	4,25 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	4,25 %	5,00 %
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50 %	3,50 %
Inflaatio (%)	2,00 %	2,00 %

Konserni ennakoi maksavansa 20 tuhatta euroa järjestelyyn vuonna 2011.

	2010	2009	2008	2007	2006
Veloitteen nykyarvo	0,3	0,3	0,4	0,6	0,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6
Aliikate (+) / Yliikate (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin, (tappio)/ voitto	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin, tappio/ (voitto)	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0

29. Varaukset

M€	Maaperän puhdistus	Muut varaukset	2010 yhteensä	2009 yhteensä
Varaukset 1.1.	-	-	-	8,7
Varausten lisäykset				0,0
Varausten vähennykset				0,0
Käytetyt varaukset				-8,4
Käyttämättömien varausten peruutukset				-0,2
Varaukset 31.12.	-	-	-	-

30. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2010	2009
Joukkovelkakirjalainat	150,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	57,5
Valuuttalainat	-	0,0
Yritystodistukset	17,0	153,1
Yhteensä	173,2	310,6

Kts. liitetieto 32.

31. Ostovelat ja muut velat

M€	2010	2009
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	7,2	5,2
Ostovelat	3,9	7,0
Korkovelat	11,7	11,5
Muut lyhytaikaiset velat	30,0	18,9
Siirtovelat	13,7	12,0
Yhteensä	66,5	54,5

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 24,8 miljoonaa euroa ALV-velkaa.

Siirtovelat		
Koroista ja rahoituseristä	2,4	3,4
Henkilöstökuluista	3,2	3,7
Veroista	0,7	0,2
Investoinneista	4,7	3,4
Muista	2,7	1,2
Yhteensä	13,7	12,0

32. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Sponda Oyj:n hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan yhtiön hallitukselle säännöllisesti. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoitusriskien hallinnasta.

I. Korkoriski

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa pääasiassa vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Yhtiö voi halutessaan käyttää myös kiinteäkorkoisia lainoja. Konserni käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Koronvaihtosopimuksissa Sponda maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa korkoa. Korko-optiot ovat ostettuja optioita.

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2010 oli 84 prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 vuotta.

Johdannaisoppimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 32.3.

Korkojohdannaisoppimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojauksia, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaissort-

folioon. Korkojohdannaisportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermiinejä ja korkofutуреja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin koronvaihtosopimuksiin. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2011–2016, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2010 aikana suojattavien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lisätietoja kirjaamisesta on tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sivulla 110. Korkojohdannaisiin sovelletaan koko voimassaoloajan suojauslaskentaa, mikäli IAS 39 -standardissa määritetyt suojauslaskennan kriteerit täyttyvät.

Sponda Oyj analysoi korkopositiota simuloimalla markkinakorkojen muutosta. Rahoitusyksikkö laskee konsernin seuraavan vuoden korkokuluennusteen ja korkoherkkyyden. Korkotason muutoksesta aiheutuvaa korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot muuttuvat yhden prosenttiyksikön
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman (1 573 miljoonaa euroa)
- laskelma sisältää voimassa olevat korkojohdannais-sopimukset (1 423 miljoonaa euroa).

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin tuottoihin tai maksettaviin kuluihin seuraavan vuoden aikana. Luvut esitetään nettona. Laskelman rahoitusinstrumentit on käsitelty yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa mainittujen IFRS-standardien määritelmien mukaisesti. Laskelmissa käytetyt korot ovat tilinpäätöshetken viimeisen pankkipäivän virallisia korkonoteerauksia.

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2010 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 58 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2009 oli 65 prosenttia. Herkkyysanalyysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2010 aikana noin 25 miljoonalla eurolla.

Korkorisikin herkkyys

Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Tulos- laskelma	Käyvän arvon rahasto	Tulos- laskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	-1	+21	-2	+19
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+3	-22	+3	-20

Laskelma ei sisällä laskennallista veroaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liike-toiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasolla olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin viidennes konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Liitteissä nro: 32.4 ja 32.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2010 oli 3,2 vuotta (31.12.2009: 2,4 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 miljoonaa euroa. Konsernin vuonna 2011 erääntyvät lainat ovat yhteensä noin 173 miljoonaa euroa, josta toukokuussa erääntyvä joukkovelkakirjalaina muodostaa 150 miljoonaa euroa. Loput vuonna 2011 erääntyvistä lainoista muodostuvat yritystodistuksista ja rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2011 erääntyvät velat nostamalla pitkäaikaisia rahoituslimiittejä. Myös yritystodistusmarkkina toimii hyvin.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla riittäväillä luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 425 miljoonaa euroa.

euroa. Yhtiö on uudistanut alun perin vuonna 2011 erääntyvän 100 miljoonan euron lyhytaikaisen luottolimitin pitkäaikaisiksi limiitiksi. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tilipohjaisia limiittejä 10 miljoonaa euroa. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2010 konsernin rahavarat olivat 27 miljoonaa euroa.

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spontan rahoitussopimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

- Korkokatteen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,0.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 39 prosenttia.

Konserni ei ole rikkonut kovenantteja tilikauden aikana.

3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat rahamarkkinasijoituksista, johdannaissopimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraista pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisten yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ja johdannaisten positiivinen käypä arvo, joiden yhteismäärä 72,1 miljoonaa euroa on eritelty liitetiedossa 32.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrauksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä.

Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 32 miljoonaa euroa. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta, kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,4 miljoonaa euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 2,1 miljoonaa euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2010 luottotappioita yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkursipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyn kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei ollut tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 3,9 miljoonaa euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäanalyysi taulukossa sivulla 128.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksen määrä (15,7 miljoonaa euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

4. Valuuttariski

Konsernilla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa Sponda-konsernin taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Konserni altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja kohteista tulevat tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spandan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 16 miljoonaa USD (12 miljoonaa euroa) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin -5 miljoonaa RUB (-0,1 miljoonaa euroa). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä termiinejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaista erääntyä ja uudistetaan yksi kussakin kuu-

kaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 8 miljoonan USD dollarin edestä ostettuja valuuttaoptioita USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määraisten tulevien vuokratvirtojen ja lähtevien rupla-määraisten kulujen ero on vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Yhtiö ei sovellu IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttajohdannaisien tulosvaikutus olisi noin -0,4 miljoonaa euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,4 miljoonaa euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 1,3 miljoonan USD vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus on vastakkainen verrattuna valuuttajohdannaiseen.

Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2010 ulkopuolilta velkojilta otettuja valuuttalainoja. Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

5. Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi muun muassa investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 prosenttia. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 130 miljoonaa euroa, ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta on sivulla 111. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon edellä mainittu omavaraisuusaste ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekovenantin arvo. Korkokate määräytyy käyttökatteen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja

palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatteen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 39 prosenttia, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2009 lopulla oli 37 prosenttia. Spondan korkokate 31.12.2010 oli 3,0. Vuonna 2009 korkokate oli 2,7. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2010 aikana 25 miljoonalla eurolla, päätyen vuoden 2010 lopussa 1 573 miljoonaan euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2010 aikana likviditeettivaikutteisesti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 55 miljoonalla eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2010	2009
Korollinen vieras pääoma	1 573	1 598
Rahavarat ja korolliset saamiset	27	30
Korollinen nettovelka	1 546	1 568
Oma pääoma yhteensä	1 201	1 114
Taseen loppusumma	3 086	2 990
Omavaraisuusaste	39 %	37 %

32.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2010 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	6,2			2,7	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		34,9			34,9	34,9
Rahavarat		27,0			27,0	27,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	6,3	63,1	0,0	2,7	72,1	72,1
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 399,4		1 399,4	1 377,1
Johdannaissopimukset				28,3	28,3	28,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			173,2		173,2	172,9
Johdannaissopimukset	0,1			2,0	2,1	2,1
Korkovelat			11,7		11,7	11,7
Ostovelat ja muut velat			31,8		31,8	31,8
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	0,0	1 616,2	30,3	1 646,6	1 624,0

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvelkoihin 30,4 miljoonaa euroa ja rahoitusvaroihin 8,9 miljoonaa euroa.

2009 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		3,4			3,4	3,4
Johdannaissopimukset	3,8			0,0	3,8	3,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,0			24,0	24,0
Rahavarat		29,1			29,1	29,1
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	3,8	56,6	0,0	0,0	60,4	60,4
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 287,2		1 287,2	1 248,6
Johdannaissopimukset				30,5	30,5	30,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			310,6		310,6	312,2
Johdannaissopimukset	0,1			6,7	6,8	6,8
Korkovelat			11,5		11,5	11,5
Ostovelat ja muut velat			19,0		19,0	19,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	0,0	1 628,3	37,2	1 665,6	1 628,6

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

32.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2010	2010	2009	2009
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	99,6	99,0	149,9	145,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 299,8	1 277,6	1 137,3	1 102,8
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1 399,4	1 376,6	1 287,2	1 248,7

Lyhytaikaiset velat, M€	2010	2010	2009	2009
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	150,0	149,7	100,0	100,1
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	23,2	23,3	210,6	212,1
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	173,2	173,0	310,6	312,2

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

Rahalaitoslainojen ja yritystodistusten käyvät arvot on laskettu käyttäen marginaalia, jolla vastaavanlaiset lainat todennäköisesti olisi voitu uudelleenrahoittaa tilinpäätöshetkellä. Marginaaliarvot perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Pitkäaikaisten lainojen kohdalla arvioon voi liittyä markkinatilanteesta johtuen lievää epävarmuutta.

32.3 Johdannaispimukset

M€	2010	2010	2009	2009
	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-27,6	822,8	-37,2	997,8
Ei suojauslaskennassa olevat	-	-	0,2	30,0
Ostetut korkokatto-optiot				
Suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat	6,2	600,0	3,6	512,5
Korkotermiinit	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	5,9	0,0	4,9
Asetetut valuuttaoptiot	-0,1	4,9	-0,1	4,9

Korkojohdannaispimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

32.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2010

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2010, M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Joukkovelkakirjalainat	150,0	-	-	-	100,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	430,2	83,6	257,8	533,8	-
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2009, M€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Joukkovelkakirjalainat	100,0	150,0	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	58,9	266,3	465,1	165,0	107,8	133,8

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,8 (3,7 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 3,2 vuotta (2,4 vuotta).

Tässä taulokossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. 2011 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 miljoonan euron syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 miljoonan euron lainan sekä 150 miljoonan euron luottolimiitin. 400 miljoonan euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Rahoituslimitit

Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen 3-vuotiseksi. Luottolimiittisopimus allekirjoitettiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda laski toukokuussa 2010 liikkeeseen 100 miljoonan euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 prosenttia. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki. Joukkovelkakirjasta saadut varat käytettiin lainojen takaisinmaksuun.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 miljoonan euron 3-vuotisesta lainasta.

Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 miljoonan euron 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun, ja laina korvasi maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen. Laina on vakuudeton.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2009 sopimuksen Helaban (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentralen) kanssa 5-vuotisesta 82 miljoonan euron lainasta. Lainalla on vakuus.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 miljoonan euron luotosta sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 miljoonan euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 Swedbankin kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 miljoonan euron luotosta sekä OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 miljoonan euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2007 Bank DnB NORD A/S:n kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 miljoonan euron luotosta. Lainalla jälleenrahoitettiin yhtiön lainaportfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2007 sopimuksen 5-vuotisesta yhteensä 350 miljoonan euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Luoton määrä on 150 miljoonaa euroa ja limiitin suuruus on 200 miljoonaa euroa. Järjestelyllä uudelleenrahoitettiin loppuosa Spondan Kapiteeli-kauppaa varten joulukuussa 2006 nostamaa lyhytaikaista yrityskauppaluottoa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski huhtikuussa 2007 liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun Private-Placement-tyyppisen 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on 4 vuotta. Laina on vaihtuvakorkoinen, ja sen kuponkikorkoksi vahvistettiin kolmen kuukauden euribor-korko lisätynä 0,40 prosenttiyksiköllä. Liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina oli osana Kapiteeli-

kauppaa varten nostetun lyhytaikaisen luoton uudelleenrahoitusta. Luottojärjestely on vakuudeton.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutio-sijoittajille suunnatun 130 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (hybridilaina). Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa laina viiden vuoden kuluttua. Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana. Hybridilaina parantaa yhtiön omavaraisuutta. Laina on heikommassa maksusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Laina on julkisesti listattu. Lainan korko on 8,75 prosenttia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat.

32.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2010 seuraavat:

M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Joukkovelkakirjalainat	155	4	4	4	104		
Lainat rahoituslaitoksilta	29	451	97	269	539		
Yritystodistukset	17						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	19	15	11	5	3	1	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	4						
Muut velat	28						
Korkovelat	12						
	264	470	111	278	647	1	0

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2009 seuraavat:

M€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Joukkovelkakirjalainat	103	151					
Lainat rahoituslaitoksilta	20	286	479	229	111	134	0
Yritystodistukset	153						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	28	19	14	9	3	1	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	1	1	1	1	1	1	0
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	7						
Muut velat	12						
Korkovelat	12						
	336	457	494	239	115	136	0

33. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/2010	12/2009
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	141,1	141,3
Annetut kiinnitykset	269,2	269,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	18,6	17,5
Annetut takaukset	0,0	0,0
Vakuudet yhteensä	287,7	286,7

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2010	12/2009	Emoyhtiö 12/2010	12/2009
Vuokravastuut	100,8	103,3	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,0	-	-
Annetut takaukset	15,7	16,2	15,7	16,2
Yhteensä	120,5	122,5	15,7	16,2

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 12/2010	12/2009	Emoyhtiö 12/2010	12/2009
Sopimukseen perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,4	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3	0,3	0,3
Yhteensä	0,6	0,7	0,6	0,7

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia, ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 55,2 miljoonaa euroa (2009: 58,6 milj. euroa).

Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalaina (hybridilainan) korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 28.6.2010 11,4 miljoonaa euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2009 kertyi 5,8 miljoonaa euroa ja vuodelta 2010 5,6 miljoonaa euroa. Maksetun koron lisäksi vuodelta 2010 kertyi 5,8 miljoonaa euroa maksamatonta korkoa. Kertynyt korko kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Kokonaisuudessaan vuodelta 2010 kertyi korkoa 11,4 miljoonaa euroa.

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2010 jäljellä 12,9 miljoonaa euroa (2009: 18,3 milj. euroa).

34. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 37.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	2010	2009
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,8	1,8
Osakeperusteiset etuudet	0,8	0,8
Yhteensä	2,6	2,6

Palkat ja palkkiot, €	2010	2009
Toimitusjohtaja	478 000	481 143
Hallitus	300 600	306 400
Yhteensä	778 600	787 543

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2010 tai 31.12.2009.

Hallituksen jäsenet omistivat 69 070 osaketta ja johtoryhmä 604 065 osaketta vuoden 2010 lopussa (2009: 50 000 ja 452 810 osaketta).

35. Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Korkein hallinto-oikeus päätti kiistan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden vähennysoikeudesta Spondan hyväksi heinäkuussa 2010. Päätöksestä ei ole mahdollista valittaa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta vuoden 2010 tulokseen.

36. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2011 hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskien.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraava vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31 200 euroa. Lisäksi nimitysvaliokunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitysvaliokunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosi-katsaus ajalta 1.1.–31.3.2011 on julkistettu.

37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinaiset kiinteistöosakeyhtiöt: Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010	
			Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie I	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie I	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Ehrensärdintie 31–35	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajankäki	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkorautatie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kuntotalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Neonpolku	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nujamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ohrauhdantie 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

Konserniyhtykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Holkkitie 8 a	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälähdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälähdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Jaakkolanportti	Kerava	100,00		Sponda Kiinteistöt
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4 C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarminkatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu I B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio I	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kylvöpolku I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Leppäsorsa	Kuopio	100,00		Sponda Kiinteistöt
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Sponda
Lönkka	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Nimismiehenntyy	Espoo	67,00		Sponda Kiinteistöt
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Konserniyhtykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Oulun Alasintie 3–7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinalan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinalinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	94,95		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikallontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tällbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39–41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tapiolan Liiketalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Koulukatu 29	Turku	100,00	100,00	Sponda
Turun Kurjenmäki	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Rautakatu	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 12 a	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskaja 4	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskaja 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 20–22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Valuraudankuja 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Kuussillantie 27	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja I	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Tähtäinkuja 3	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vepema	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Värtönparkki I	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	58,71		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt

Osakeyhtiöt

Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hexagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda

Yhteisyritykset

Asunto Oy Lönnrotinkatu 28	Helsinki	30,81		Sponda
Creax Oy	Helsinki	25,00	25,00	Sponda
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29	Sponda
J. Österblad Oy	Turku	20,67		Sponda Kiinteistöt
Kilpakujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	45,65		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,62		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

Osuudet osakkuusyrittämissä

Ovenia Oy	Helsinki	45,10		Sponda Kiinteistöt
-----------	----------	-------	--	--------------------

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo I S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Aadastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00		Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00		Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2010

Myydyt yhtiöt				
Inkeröisten Koekeskus Oy				
Turun Kauppiaskatu 9 B				
Vanhajämärä				
Vantaan Alfa				

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	114,8	120,0
Rahastojen hallinnointipalkkiot		5,1	5,0
		119,9	125,0
Vuokraustoiminnan kulut			
Vuokraustoiminnan kulut		-52,5	-34,0
Rahastojen välittömät kulut		-1,5	-1,9
		-54,0	-35,9
Nettotuotot		65,9	89,1
Myyntin ja markkinoinnin kulut			
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,1	-1,1
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-7,9	-9,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,2	0,3
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		4,4	6,1
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,9	-0,7
Liikevoitto		59,6	84,5
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-68,4	-78,2
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-8,8	6,3
Satunnaiset erät	8	12,6	1,5
Poistoerot	9	0,2	-
Voitto/tappio ennen veroja		4,0	7,8
Tuloverot	10	0,0	0,0
Tilikauden voitto/tappio		4,0	7,8

Emoyhtiön tase

M€	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	11	25,6	26,2
Aineelliset hyödykkeet	12		
Maa- ja vesialueet		1,9	4,8
Rakennukset ja rakennelmat		-	1,2
Koneet ja kalusto		0,3	0,3
Ennakkomaksut		0,4	-
		2,6	6,3
Sijoitukset	13		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 729,1	1 737,9
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 025,5	981,8
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		59,1	53,7
Muut sijoitukset		28,4	21,6
		2 849,6	2 802,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 877,8	2 834,9
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	35,3	33,7
Rahoitusarvopaperit		-	9,3
Rahat ja pankkisaamiset		9,0	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		44,3	43,1
Vastaavaa yhteensä		2 922,0	2 878,0
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		423,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto		122,4	147,9
Tilikauden voitto/tappio		4,0	7,8
Oma pääoma yhteensä		820,4	849,8
Poistoerot	16	-	0,2
Pakolliset varaukset	17	-	-
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	18	1 864,8	1 670,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	19	236,7	357,2
Vieras pääoma yhteensä		2 101,6	2 028,0
Vastattavaa yhteensä		2 922,0	2 878,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		4,0	7,8
Oikaisut	1)	57,9	76,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	44,3	3,0
Saadut korot		2,4	2,0
Maksetut korot		-68,9	-78,4
Muut rahoituserät		-22,3	-31,3
Maksetut/saadut verot		0,0	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		17,4	-20,0
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-5,4	-15,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-4,6
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		11,9	21,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			
Myönnetyt lainat		-60,1	-109,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		9,7	5,1
Investointien nettorahavirta		-44,0	-102,2
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut		-	208,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		821,8	197,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-626,1	-218,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-136,2	-59,8
Maksetut osingot		-33,3	-
Rahoituksen nettorahavirta		26,2	126,9
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		-0,4	4,6
		9,4	4,7
Rahavarat tilikauden lopussa		9,0	9,4

1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	0,9	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,4	-6,1
Poistot	5,8	6,2
Rahoitustuotot ja -kulut	68,4	78,3
Konserniavustus	-12,6	-1,5
Poistoerot	-0,2	-
Verot	0,0	0,0
Oikaisut yhteensä	57,9	76,9
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-), vähennys (+)	-9,4	-20,3
Korottomat lyhytaikaiset velat lisäys (+), vähennys (-)	53,7	23,4
Nettokäyttöpääoman muutos	44,3	3,0

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Sponda Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi.

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot koneista ja laitteista sekä rakennuksista ja rakennusten ainesosista lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Rakennukset	50 vuotta
Rakennusten ainesosat	25 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–19 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimistotilan peruskorjauksen.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteyksyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenoista.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissovimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa tai -saamista.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoinna olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuselin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

6) Tilintarkastajien palkkiot

M€	2010	2009
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,4
Yhteensä	0,2	0,5

Vuoden 2009 "Muut palvelut" sisältävät osakeantiin liittyviä kuluja 0,3 miljoonaa euroa, jotka IFRS-standardien mukaisesti on konsernissa kirjattu vähentämään osakeannista saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.

7) Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2010	2009
Rahastojen voitto-osuudet	5,6	5,8
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	35,9	39,9
Muut korkotuotot	2,7	2,0
Muut rahoitustuotot	0,0	0,1
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	44,2	47,8
Korkokulut tytäryhtiöille	-12,1	-11,1
Muut korkokulut	-70,6	-75,9
Muut rahoituskulut	-4,9	-12,3
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-25,0	-26,8
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-112,6	-126,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-68,4	-78,2

8) Satunnaiset erät

M€	2010	2009
Konserniavustukset, saadut	12,6	1,5
	12,6	1,5

9) Poistoerot

M€	2010	2009
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	0,2	-

10) Tuloverot

M€	2010	2009
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	0,0
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	-
	0,0	0,0

11) Aineettomat hyödykkeet

2010, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset-hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	59,9	0,1	60,0
Lisäykset	2,5	5,2	7,7
Siirrot	-0,3	-2,2	-2,5
Hankintameno 31.12.	62,1	3,1	65,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-33,8	-	-33,8
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
Kertyneet poistot 31.12.	-39,6	-	-39,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,5	3,1	25,6

2009, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset-hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	52,8	2,7	55,5
Lisäykset	7,7	3,0	10,7
Siirrot	-0,6	-5,6	-6,2
Hankintameno 31.12.	59,9	0,1	60,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-27,8	-	-27,8
Tilikauden poisto	-6,0	-	-6,0
Kertyneet poistot 31.12.	-33,8	-	-33,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	26,1	0,1	26,2

12) Aineelliset hyödykkeet

2010	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,8	1,8	1,4	-	8,0
Lisäykset	-	-	0,0	0,4	0,4
Vähennykset	-2,9	-1,8	-	-	-4,7
Hankintameno 31.12.	1,9	-	1,4	0,4	3,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	0,5	-	-	0,5
Tilikauden poisto	-	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-	-1,1	-	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	-	0,3	0,4	2,6
2009	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,8	1,8	1,3	-	7,9
Lisäykset	-	-	0,1	-	0,1
Hankintameno 31.12.	4,8	1,8	1,4	-	8,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	0,0	-	-
Tilikauden poisto	-	0,0	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-0,5	-1,0	-	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,2	0,3	-	6,3

13) Sijoitukset

2010, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys-yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 737,9	981,8	7,5	53,7	21,6	2 802,5
Lisäykset	1,0	68,9	-	5,4	16,0	91,3
Vähennykset	-9,8	-25,3	-	-	-9,2	-44,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 729,1	1 025,5	7,5	59,1	28,4	2 849,6

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	3,9	14,5	3,1	0,1	21,6
Lisäykset	-	16,0	-	-	16,0
Vähennykset	-0,2	-9,0	-	-	-9,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	21,5	3,1	0,1	28,4

2009, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys-yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 731,7	867,8	7,5	49,7	15,6	2 672,3
Lisäykset	21,1	147,0	-	3,9	8,9	180,9
Vähennykset	-14,9	-33,0	-	-	-2,8	-50,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 737,9	981,8	7,5	53,7	21,6	2 802,4

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	4,8	7,6	3,1	0,1	15,6
Lisäykset	-	8,9	-	-	8,9
Vähennykset	-0,9	-1,9	0,0	-	-2,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,9	14,5	3,1	0,1	21,6

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 37.

14) Lyhytaikaiset saamiset

M€	2010	2009
Myyntisaamiset	3,8	3,6
Muut saamiset	4,8	0,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	17,2	21,7
Muut siirtosaamiset	9,5	8,4
Siirtosaamiset yhteensä	26,7	30,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	35,3	33,7
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	6,9	4,8
Muut	19,8	25,2
Yhteensä	26,7	30,1

15) Oma pääoma

M€	2010	2009
Osakepääoma l.l.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto l.l.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto l.l.	423,9	215,7
Osakepääoman korotus ja osakeanti 25.6.2009	-	208,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	423,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto l.l.	155,7	147,9
Osingonjako	-33,3	-
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	122,4	147,9
Tilikauden voitto / tappio	4,0	7,8
Oma pääoma yhteensä	820,4	849,8
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2010	2009
Voitto edellisiltä tilikausilta	122,4	147,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	423,9	423,9
Tilikauden voitto / tappio	4,0	7,8
Yhteensä	550,3	579,6

16) Poistoerot

M€	2010	2009
Kertyneet poistoerot l.l.	0,2	0,2
Vähennys	-0,2	-
Kertyneet poistoerot 31.12.	-	0,2

17) Pakolliset varaukset

M€	2010	2009
Muut varaukset l.l.	-	8,3
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-8,3
Muut varaukset 31.12.	-	-

18) Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	99,6	149,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 398,6	1 235,9
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	366,6	285,0
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 864,8	1 670,8

Lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 130 miljoonan euron hybridilainan, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	2010	2009
Lainat rahoituslaitoksilta	-	133,8

19) Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2010	2009
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	173,2	310,8
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,3	0,7
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	25,4	3,4
Muut ostovelat	0,5	0,4
Ostovelat yhteensä	25,9	3,8
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	2,0	2,0
Muut siirtovelat	22,8	23,0
Siirtovelat yhteensä	24,8	25,0
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	11,4	14,4
Muut lyhytaikaiset velat	1,2	2,4
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	63,6	46,4
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	236,7	357,2
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	17,3	17,1
Henkilöstökulut	3,4	3,7
Muut	4,1	4,2
Yhteensä	24,8	25,0

20) Johdannais sopimukset

M€	2010	2009
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	822,8	1 027,8
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-27,6	-37,0
Korko-optiot, nimellisarvo	600,0	512,5
Korko-optiot, käypä arvo	6,2	3,6
Valuuttajohdannaiset		
Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo	5,9	4,9
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	0,1	0,0
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	4,9	4,9
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-0,1	-0,1

21) Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2010	2009
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	110,4	57,6
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2010	2009
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2010	2009
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	15,7	16,2
Vuokravastuut, M€	2010	2009
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
Yhteensä	0,7	0,7
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.		
Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
Muut vastuut, M€	2010	2009
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitusitoumukset	12,9	18,3

Voitonjakoehdotus

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 550 275 281,29 euroa,
josta tilikauden voitto on 3 971 680,95 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2010 maksetaan 0,15 euroa/osake.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2011

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ
Hallitus

Klaus Cawén

Tuula Entelä

Timo Korvenpää

Lauri Ratia

Arja Talma

Erkki Virtanen

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2011

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2010–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudattamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllystyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden

valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkitykselliset oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2011

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli
KHT

Toimitus: Sponda Oy, Viestintätoimisto Pohjoisranta Oy ja FitComm
Valokuvat: Riku Isohella ja Spondan kuva-arkisto
Ulkoasu ja taitto: Vanto Design Oy ja Design3 Oy
Paino: Erweko 2011



