

Konsernintilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

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 tilatyyppeiden ja palveluiden sekä maantieteellisten alueiden perusteella. Spondan hallitukselle ja johtoryhmälle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmenteittäin, jotka ovat Toimistokiinteistöt, 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 segmenttikohittaiset investoinnit.

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasingasamiset. 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.

Toimistokiinteistöt -segmentti vastaa toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset -segmentti vastaa kauppakeskusten liiketilojen 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 liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskusuurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

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

Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa. Aiemmin käyttämättömän rakennusoikeuden arvo esitettiin kokonaisuudessaan Kiinteistökehitys-segmentissä. Muutos jakoon tehtiin vuoden 2013 neljännellä kvartaalilla ja sen kokonaismäärä oli 32,1 milj. euroa.

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset tullaan jakamaan asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos on tehty nykyisten ja potentiaalisten asiakkuuksien sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella. Se tulee vaikuttamaan arviolta 10 sijoituskiinteistön jakoon segmenttien välillä.

Segmentti-informaatio

12/2013, M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistörahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	145,0	43,9	38,7	1,2	28,6	6,8	0,0	264,3
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,3	-10,7	-12,9	-2,2	-6,8	-1,6	0,0	-73,4
Nettotuotot	105,7	33,2	25,9	-0,9	21,8	5,2	0,0	190,9
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	2,3	1,9	-7,7	0,5	-13,1	1,9	0,0	-14,2
Hallinto ja markkinointi	-8,7	-2,2	-1,1	-3,1	-2,9	-5,1	0,0	-23,2
Muut tuotot ja kulut	0,2	-0,3	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Liikevoitto	100,5	32,6	16,9	-4,6	5,6	2,0	0,0	153,0
Rahoitustuotot ja -kulut							-59,8	-59,8
Voitto ennen veroja							-59,8	93,2
Tuloverot							9,9	9,9
Tilikauden voitto							-49,9	103,1

Investoinnit	29,4	2,7	1,7	4,7	1,2	13,6	1,2	54,5
Segmentin varat	1 732,1	741,3	426,5	122,7	247,8	88,3	113,0	3 471,7
Taloudellinen vuokrausaste	90,1	89,0	75,2		96,0			87,9
12/2012, M€								
	Toimistokiinteistöt	Kauppa-keskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Kiinteistö-rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	143,9	42,0	42,3	1,2	28,7	6,5	0,0	264,6
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,0	-9,7	-13,6	-2,3	-6,5	-1,3	0,0	-72,4
Nettotuotot	104,9	32,3	28,7	-1,1	22,2	5,2	0,0	192,2
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	1,7	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	-0,7	5,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4	8,1	0,0	33,0
Hallinto ja markkinointi	-8,0	-1,8	-1,4	-3,3	-3,0	-5,3	0,0	-22,7
Muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
Liikevoitto	130,0	25,7	22,4	-0,5	25,7	8,0	-0,7	210,5
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,8	-58,8
Voitto ennen veroja							-59,5	151,8
Tuloverot							-37,5	-37,5
Tilikauden voitto							-97,0	114,2
Investoinnit	45,9	21,4	1,8	21,5	38,4	18,4	0,4	147,8
Segmentin varat	1 708,4	736,7	414,4	149,6	269,4	83,6	159,7	3 521,8
Taloudellinen vuokrausaste	89,4	93,0	75,6		95,4			88,1