



2019

Sponda Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja konsernitilinpäätös

1.1.-31.12.2019

Sisälllys

Hallituksen toimintakertomus	3
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	9
Konsernin tunnusluvut	11
Tunnuslukujen laskentakaavat	12
Konsernin tuloslaskelma	13
Konsernin laaja tuloslaskelma	14
Konsernitase	15
Konsernin rahavirtalaskelma	16
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	19
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	20
Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet	20
1. Segmentti-informaatio	25
2. Sijoituskiinteistöt	27
3. Rahoitus	33
4. Verot	43
5. Oma pääoma ja tilikauden tulos	45
6. Henkilöstö ja lähipiiri	48
7. Muut liitetiedot	51
8. Konsernin rakenne	57
9. Tietoa uusien standardien käyttöönotosta	63
Emoyhtiön tuloslaskelma	65
Emoyhtiön tase	66
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	67
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	69
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	69
1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	70
2. Poistot ja arvonalentumiset	70
3. Liiketoiminnan muut tuotot	70
4. Liiketoiminnan muut kulut	70
5. Tilintarkastajien palkkiot	71
6. Muut hallinnon kulut	71
7. Tilinpäätössiirrot	71
8. Tuloverot	71

9. Aineettomat hyödykkeet	72
10. Aineelliset hyödykkeet	72
11. Sijoitukset	73
12. Lyhytaikaiset saamiset	74
13. Oma pääoma	74
14. Varaukset	75
15. Vieras pääoma	75
16. Rahoitus	76
17. Vakuudet ja vastuusitoumukset	79
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista	80
Hallituksen esitys tilikauden voittoa/tappiota (-) koskeviksi toimenpiteiksi	81
Hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset sekä tilinpäätösmerkintä	81
Tilintarkastuskertomus	82

Hallituksen toimintakertomus

YHTEENVETO 1.1.-31.12.2019 (vertailukausi 1.1.-31.12.2018)

- Konsernin liikevaihto laski 244,5 (259,2) milj. euroon. Lasku johtui pääasiassa myydyistä sijoituskiinteistöistä.
- Nettotuotto laski 169,1 (182,8) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 146,4 (155,1) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -41,5 (-8,4) milj. euroa ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja 53,1 (15,9) milj. euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotolla oli 0,5 milj. euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.
- Tulos/osake oli 0,22 (0,10) euroa. Tulos/osake -tunnusluvun kasvuun vaikutti erityisesti laskennallisista veroista tuleva 25,0 milj. euron positiivinen tulosvaikutus. Laskennallisten verovelkojen positiivinen vaikutus liittyi pääasiassa myytyihin kohteisiin.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 092,3 (3 755,8) milj. euroa, joka sisältää IFRS 16 -standardin vaikutuksen 30,1 milj. euroa.

Sponda on ottanut käyttöön uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin 1.1.2019 alkaen ja soveltanut käyttöönoton yksinkertaistettua menettelytapaa, eikä käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukua ole oikaistu. Enemmän tietoa IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutuksista löytyy Tilinpäätöksen laatimisperiaatteista sekä konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 9.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-12/2019	1-12/2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	244,5	259,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	169,1	182,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	146,4	155,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,22	0,10
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	2,89	3,67
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	26,6	29,8

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu jäi viime vuosia maltillisemmaksi vuonna 2019. Maltillisen kasvun odotetaan jatkuvan myös vuonna 2020. Valtiovarainministeriön ennusteiden (julkaistu 30.1.2020) mukaan BKT kasvaisi noin 1 % vuonna 2020. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 6,7 % vuoden 2019 lopussa.

KONSERNIN TULOS 1.1.-31.12.2019

Sponda konsernin tilikauden tulos vuonna 2019 oli 74,9 (33,8) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 50,8 (47,1) milj. euroa. Liikevoitto oli 146,4 (155,1) milj. euroa.

Nettotuotot laskivat noin 7,5 %, ja olivat 169,1 (182,8) milj. euroa. Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myydyistä kohteista ja kehityshankkeiden vuoksi tyhjentyneistä kohteista. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä -37,1 (-32,4) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat -36,8 (-29,5) milj. euroa. Hallinnon ja markkinoinnin kulujen nousu johtui pääasiassa henkilöstöön ja ulkopuolisiin palveluihin liittyvien kulujen kasvusta.

Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 18.12.2019 Christian Hohenthal ja hän aloitti tehtävässä 1.2.2020. Hohenthal seuraa tehtävässään Kai Aejmelaesta, joka lopetti tehtävässään 20.12.2019. Väliaikaisena toimitusjohtajana toimi 20.12.2019 – 1.2.2020 välisenä aikana Spondan lakiasiaintoiminnan johtaja Ari Käkelä.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 55,8 (16,4) milj. euroa sekä sijoitus- että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen ja kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos kaudella oli -41,5 (-8,4) milj. euroa. Pääosa negatiivisesta arvomuutoksesta tulee Suomessa sijaitsevasta kiinteistöportfoliosta. Tarkempaa tietoa löytyy toimintakertomuksen osiosta Kiinteistöomaisuus 1.1-31.12.2019 taulukosta *Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta*.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -95,6 (-107,9) milj. euroa. Rahoituskulujen laskua selittää myytyihin kohteisiin liittyvien korollisten velkojen lyhennykset. Taseen laskennalliset verot laskivat tarkastelujakson aikana muodostaen noin 25,0 milj. euron positiivisen tulosvaikutuksen. Laskennallisten verovelkojen muutos liittyi pääasiassa myytyihin kohteisiin.

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2019

Spondalla oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 151 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 milj. M², jotka sijaitsevat Suomessa (99 %) ja Venäjällä. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen pinta-alasta noin 56 % on toimistotilaa, 26 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa.

Spondan Suomessa sijaitsevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella arvioitsijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2019 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteet arviointiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli ilman myytäviksi luokiteltuja vuoden 2019 lopussa yhteensä noin 3,1 mrd euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	2019	2018
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	71,1	31,0
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	2,2	24,8
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-52,7	-42,3
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	-61,2	-2,7
<i>Arvonmuutos (Venäjä)</i>	3,4	-14,6
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	-37,3	-3,8
<i>Kiinteistörahastot</i>	1,2	-4,6
<i>Vuokravapaajaksotus</i>	-3,5	-
<i>IFRS 16 käyvän arvon muutos</i>	-1,9	-
<i>Konserni yhteensä</i>	-41,5	-8,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2019*

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
<i>Vuokratuotot</i>	242,8	135,5	90,8	0,9	15,7
<i>Ylläpitokulut</i>	-75,4	-43,4	-23,6	-1,7	-6,7
<i>Nettovuokratuotot</i>	167,4	92,0	67,2	-0,8	9,0
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2019</i>	3 755,8	2 006,0	1 514,4	72,0	163,5
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2019</i>	241,3	220,3	21,0	-	-
<i>Investoinnit ja alaskirjaukset</i>	67,8	39,9	9,9	17,5	0,5
<i>Myynnit</i>	-549,6	-428,8	-110,6	-8,0	-2,2
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-37,3	-20,2	-23,6	5,0	1,5
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt</i>	-412,3	-288,3	-124,0	-	-
<i>Vuokravapaajaksotus</i>	-3,5	-2,0	-1,5	-0,1	-0,1
<i>IFRS 16 käyvän arvon muutos**</i>	-1,9				
<i>Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)**</i>	32,0				
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2019</i>	3 092,3	1 527,0	1 285,6	86,4	163,2
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-1,0	-1,0	-1,6	7,0	0,9

* Taulukossa on esitetty ainoastaan sijoituskiinteistöihin liittyvät luvut. Vaihto-omaisuus ja muut kiinteistöt sekä segmenttikohittaiset hallinnon kulut eivät sisälly lukuihin.

** Ei allokoitu segmenteille.

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden 2019 lopussa Spondalla oli 1 675 vuokralaista ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 2 881 kpl.

Pääosa Spondan vuokrasopimuksista Suomessa on sidottu vuosittaisiin tai puolivuosittaisiin indekseihin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,3 (3,7) vuotta, josta toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,1 (4,0) vuotta ja kauppakeskusten 4,0 (3,5) vuotta.

Vuokrasopimusten erääntyminen:

% vuokratuotosta	31.12.2019	31.12.2018
	1. vuoden sisällä	15,9
2. vuoden sisällä	13,8	12,0
3. vuoden sisällä	19,2	13,7
4. vuoden sisällä	10,7	12,5
5. vuoden sisällä	9,4	7,6
6. vuoden sisällä	4,5	5,1
6. vuoden jälkeen	11,9	18,5
Toistaiseksi voimassa olevat	14,5	12,5

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyvät logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

Toimistokiinteistöt

Toimistokiinteistöt vastaa toimistotilojen ja toimistoihin liittyvien tilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2019 liikevaihto oli 136,9 (157,0) milj. euroa ja nettotuotot olivat 92,7 (111,1) milj. euroa. Liikevaihto ja nettotuotto ovat laskeneet pääasiassa myytyjen sijoituskiinteistöjen vuoksi.

	2019	2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	136,9	157,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	92,7	111,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	78,2	97,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 527,0	2 006,0
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	288,3	220,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-20,2	-15,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	700 000	800 000

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset vastaavat kauppakeskusten, liiketilojen ja liiketiloihin liittyvien tilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2019 liikevaihto oli 90,8 (86,6) milj. euroa ja nettotuotot olivat 67,1 (65,8) milj. euroa.

	2019	2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	90,8	86,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	67,1	65,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	61,2	68,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 285,6	1 514,4
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	124,0	21,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-23,6	12,6
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	245 000	255 500

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys vastaa kiinteistöhankkeiden toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että peruseränkorjauskohteista.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2019 lopussa 86,4 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 44,3 milj. euroa ja loput 42,1 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Vuonna 2019 Kiinteistökehitys investoi yhteensä noin 19,3 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan toimistotalon rakentamiseen, jotka olivat noin 16,6 milj. euroa.

Ei-strateginen omaisuus

Ei-strateginen omaisuus sisältää suoria ja epäsuoria sijoituksia.

Suoriin sijoituksiin sisältyvät logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä.

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen suorien sijoitusten käypä arvo oli vuoden lopussa 163,2 milj. Euroa, josta 76,5 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 86,7 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Spondan on 14,9 % epäsuora sijoitus Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Spondan sijoituksen käypä arvo oli n. 18,3 milj. euroa vuoden 2019 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Konsernin korollinen vieras pääoma pieneni vertailuvuodesta johtuen lainojen takaisinmaksusta. Korollinen vieras pääoma joulukuun 2019 lopussa oli 2 514,1 (2 705,9) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 104,6 (106,7) milj. euroa, josta vapaasti käytettävissä oli 27,3 milj. euroa. Konsernin nettovelka oli 2 409,5 (2 599,2) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä joukkovelkakirjalainasta ja rahalaitoslainoista sisältäen investointeihin tarkoitettuja limiittejä 69,2 (47,0) milj. euroa. Yhtiöllä oli vuoden 2019 lopussa vakuudellisia lainoja 2 311,4 milj. euroa, joka on noin 62,3 % konsernin taseesta.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2019 oli 26,6 (29,8) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 68,0 (64,4) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,6 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää. Konsernin keskikorko oli 3,7 (3,6) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 96,3 % koko lainaportfoliosta ja 65 (56) % konsernin taseesta.

Spondan nettoraahoituskulut olivat katsauskauden aikana -95,6 (-107,9) milj. euroa ja vuonna 2019 korkokuluja ei aktivoitu. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 39,6 (67,3) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 536,1 (-51,7) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -578,5 (-637,2) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	26,6	29,8
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	68,0	64,4
<i>Korollinen vieras pääoma, milj. euroa**</i>	2 514,1	2 705,9
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	104,6	106,7
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	69,2	47,0

*) Nettovelkaan perustuen

**) 31.12.2019 luku sisältää myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvää korollista velkaa 336,8 (189,7) milj. euroa

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Sponda Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2019 lopussa 111 030 185 euroa ja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta. Sponda Oyj:n kaikki osakkeet omistaa Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P: n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö.

KONSERNIRAKENNE

Sponda Oyj kuuluu Luxemburgilaiseen Polar TopCo S.à r.l. - konserniin.

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä Sponda Oyj:stä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista tytäryhtiöistä.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen jäsenet ovat Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Svein Erik Lilleland, James Seppälä, Michael Swank, Laurent Machenaud, Diana Hoffmann ja Adam Shah. Puheenjohtajana toimii James Seppälä.

Vuoden aikana hallituksesta on eronnut 20.3.2019 Kari Inkinen, 2.5.2019 Outi Henriksson sekä 4.12.2019 Andrew Lax, joka toimi Spondan hallituksen puheenjohtajana eroonsa asti. Hänen jälkeensä hallituksen puheenjohtajaksi valittiin James Seppälä. Myös uusia hallituksen jäseniä nimitettiin. Uusiksi hallituksen jäseniksi valittiin 20.3.2019 Diana Hoffmann ja 4.12.2019 Adam Shah.

Hallitus arvioi, että kaikki sen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväällä toimikaudella Keskuskauppakamarin Hyväksymä Tilintarkastaja (KHT) Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen, ja varatilintarkastajana KHT Petra Pörrnull.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 2.5.2019 asti puheenjohtaja Outi Henriksson, varapuheenjohtaja Michael Swank ja jäsen Jean-Francois Bossy. Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat ajalla 3.5.2019-22.5.2019 varapuheenjohtaja Michael Swank ja jäsen Jean-Francois Bossy. Tarkastusvaliokunnan uudeksi puheenjohtajaksi valittiin 23.5.2019 alkaen Jean-Francois Bossy ja jäsenenä jatkoi Michael Swank. Kaikki tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat riippumattomia Sponda Oyj:stä.

Muita hallituksen valiokuntia ei ole.

SPONDAN JOHTO

Spondan toimitusjohtajana on toiminut huhtikuusta 2018 joulukuuhun 2019 asti Kai Aejmelaeus. Joulukuussa 2019 Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin Christian Hohenthal ja hän aloitti tehtävässä 1.2.2020. Väliaikaisena toimitusjohtajana toimi Spondan lakiasiainjohtaja Ari Käkelä.

Sponda on uusinnut johtoryhmänsä alkuvuodesta 2019. Johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi Martti Savenius (operatiivinen johtaja), Anna Blasik (talousjohtaja), Timo Pantsari (tietohallintojohtaja) ja Ari Käkelä (lakiasiainjohtaja).

HENKILÖSTÖ

Spondan henkilöstöstrategian tavoitteet vuodelle 2020 ovat: osaamisen johtamisen kehittäminen, hyvään johtamiseen panostaminen ja työhyvinvoinnin edistäminen.

Henkilöstön tunnusluvut

	31.12.2019	31.12.2018
Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa	136	119

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen.

RISKIENHALLINTA

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia.

Spondan riskienhallinta on systemaattista, ja yhtiön vahvuus on riskienhallinnan integroiminen osaksi suunnitteluprosessia, toiminnanohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Keskeiset riskit ja riskienhallinnan keinot

Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

Spondan käyttämiä riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

Vuosittainen riskiarvio ja organisointi

Riskejä arvioidaan toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutuksien kautta.

Riskejä arvioidaan kerran vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä sekä korkoriskejä hallitaan jatkuvalla rahoituksen seurannalla ja kiinteistöjen myynnillä sekä korkojohdannaisten avulla, vaikkakaan nämä eivät ole mukana riskikartoituksessa. Lisätietoa rahoituksen riskein hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoista. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Riskikartoitus toteutetaan vuosittain ja sen perusteella päivitetään riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja.

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ	RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ
1. Muuttuva tilakysyntä	Joustavat tilaratkaisut sekä aktiivinen portfolionhallinta, joka sisältää ostojen ja myyntien lisäksi omistettujen kiinteistökohteiden kehitys.
2. Markkina ei kasva	Spondan portfolion pitää olla kilpailukyinen markkinoilla. Tämä varmistetaan oikealla palvelukonseptilla sekä laadullisilla parametreilla.
3. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myynnit	Spondan tavoitteena on myydä jäljellä olevat suoraan omistetut kiinteistöt Venäjällä strategiansa mukaisesti. Myynnin tukemiseksi ja potentiaalisten ostajien kiinnostuksen ylläpitämiseksi, kiinteistöjen vuokrausasteet pidetään korkealla ja kiinteistöt pidetään hyväkuntoisina.

YMPÄRISTÖVASTUU

Sponda julkistaa erikseen vastuullisuusraportin, joka on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2020 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

Tilakysynnän muutos johtuen esimerkiksi teknologian kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti vuokrausasteen ja nettotuottojen kehitykseen.

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2020

Yhtiö on päättänyt olla antamatta näkymiä vuodelle 2020.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda on katsauskauden jälkeen tammi- ja helmikuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 412,4 milj. euroa.

HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2019.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

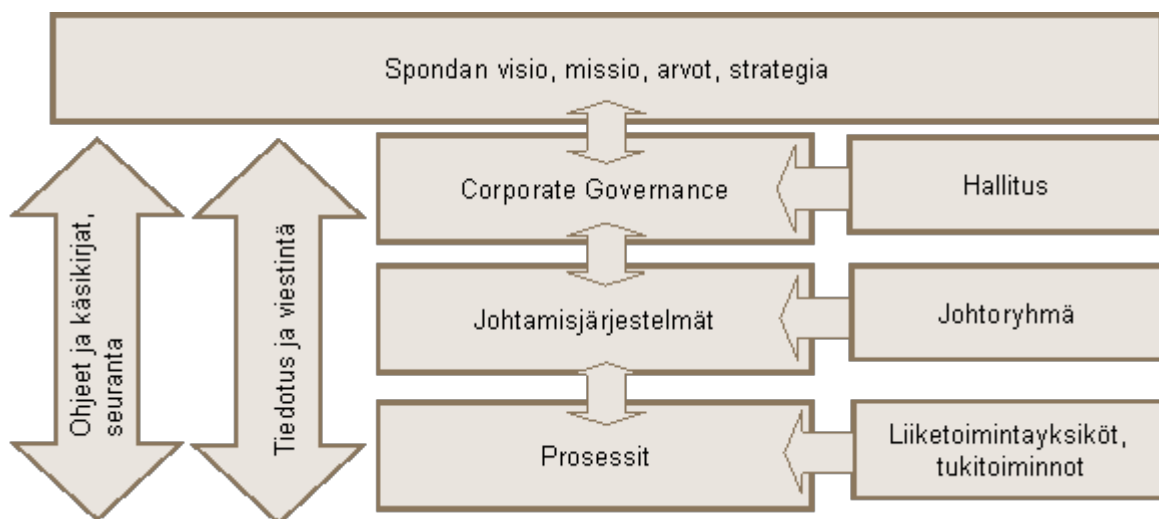
I JOHDANTO

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö. Sponda Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Sponda-konsernin.

Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä muita lakeja, säädöksiä ja viranomaisohjeita liittyen osakeyhtiöihin ja liikkeeseenlaskijoihin sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda Oyj noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") sääntöjä siltä osin, kun ne koskevat listattujen joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskijoita.

II KUVAUKSET TALOUDELLISEN RAPORTOINTIPROSESSIN SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA

Riskienhallinnan järjestämisen pääperiaatteet



RISKIENHALLINTA

Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan siten, että ylin vastuu on yhtiön hallituksella, joka määrittelee riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikan, vastaa riskienhallinnan organisoinnista sekä seuraa keskeisimpien riskien kehitystä. Riskienhallinnan seurannan järjestäminen osana muuta raportointia kuuluu liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtäviin. Yhtiön sisäinen tarkastus valvoo riskienhallintajärjestelmän toimivuutta.

Yhtiön toiminnan kannalta keskeiset riskit on kerrottu toimintakertomuksessa.

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on osa konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Yhtiön sisäisen valvonnan pääpiirteiden määrittelyssä on käytetty kansainvälistä COSO-mallia, jota on hyödynnetty valvontaympäristön, riskien arviointitavan ja käytettävien valvontatoimenpiteiden määrittelyssä. Sisäistä valvontaa koskevissa ratkaisuissa on huomioitu myös yhtiön toimiala, konsernin johtaminen kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus.

Yhtiön sisäinen valvonta on koko konsernin kattava prosessi, johon osallistuvat hallituksen ja toimivan johdon lisäksi myös muu henkilöstö ja sisäinen tarkastus. Sisäisellä valvonnalla pyritään takaamaan muun muassa yhtiön toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen tiedon ja raportoinnin luotettavuus sekä lakien ja säännösten noudattaminen.

Taloudellisen informaation tuottamisen prosessit on määritelty ja arvioitu. Prosessit on kuvattu ohjeistuksilla sekä erillisissä prosessikuvauksissa. Keskeiset prosessit liittyvät tilinpäätösinformaatioon, suunnitteluun sekä toiminnan ohjaukseen. Sisäisessä

valvonnassa kiinnitetään erityistä huomiota ulkoisen ja sisäisen taloudellisen informaation tuottamiseen ja tiedottamiseen sekä tietojärjestelmien kontroleihin. Taloudellisen informaation tuottamisen prosessien riskit ja kriittiset kohdat on tunnistettu ja niihin liittyvät kontrollikeinot on määritelty. Sisäisinä kontrolleina käytetään johdon tai esimiehen arvioita, suorituskykykymittareita, täsmäytyksiä, fyysisiä kontroleja, ICT -kontrolleja ja poikkeamaraportteja. Osana tilintarkastusyhteisön toimeksiantoa kuuluu myös vuosittain tehtävä sisäisten prosessien ja kontrollien läpikäynti.

Ulkoiset talousraportit käsitellään hallituksessa ja tarkastusvaliokunnassa ennen niiden julkistamista. Tarkastusvaliokunta kuulee tilintarkastajia ja sisäistä tarkastajaa sekä kiinteistöjen arvostuksen ulkopuolista arvioitsijaa. Lisäksi hallitus saa arvioitavakseen tilintarkastajien ja sisäisen tarkastajan raportit. Toimiva johto arvioi ulkoisia talousraportteja ennen niiden käsittelemistä hallituksessa ja tarkastusvaliokunnassa sekä keskustelee joka osavuositarkastuksen yhteydessä tilintarkastajien kanssa. Liiketoimintayksiköt arvioivat talousraportteja yksikköjään koskevilta osin. Group Control -yksikön tehtävänä on varmistaa talousraporttien oikeellisuus. Talousraportoinnin oikeellisuutta pyritään varmistamaan myös erilaisilla ICT -kontrolleilla ja täsmäytyksillä.

Spondan liiketoiminnasta johtuen merkittävin omaisuus on sijoituskiinteistöt, jotka on arvostettu käypään arvoon. Spondassa sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään puolivuositain yhtiön omana laskentana käyttäen vähintään 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Ulkopuolinen arvioitsija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Lisäksi vähintään kaksi kertaa vuodessa Sponda tarkastuttaa kaikki kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetyn aineiston ulkopuolisella arvioitsijalla varmistaakseen, että käytetyt parametrit ja arvot perustuvat markkinahavaintoihin. Kassavirtaa laskettaessa vuokratuotot perustuvat kiinteistöhallintajärjestelmästä siirrettäviin tietoihin voimassaolevista vuokrasopimuksista ja niiden päättyessä johdon markkinainformaatioon perustuen arvioimiin markkinavuokriin. Vuokratuottoja korjataan johdon arvioimilla käyttöasteilla ja todellisilla hoitokustannuksilla. Käypään arvoon liittyvät riskitekijät otetaan huomioon tuottovaatimuksia päätettäessä.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta valmistelemalla hallitukselle kuuluvia tehtäviä. Tarkastusvaliokunta valmistelee taloudelliseen raportointiin, riskienhallintaan, tilinpäätöksiin ja osavuositarkastuksiin, tilintarkastajiin, sisäisen tarkastukseen sekä lakien ja määräysten noudattamiseen liittyviä asioita.

Hallitus on vahvistanut tarkastusvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jonka mukaan valiokunnan tehtävänä on muun muassa:

- seurata tilinpäätösraportoinnin prosessia
- valvoa taloudellista raportointiprosessia
- seurata yhtiön sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta
- arvioida lakisääteisen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista tarkastettavalle yhtiölle

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 2.5.2019 asti puheenjohtaja Outi Henriksson, varapuheenjohtaja Michael Swank ja jäsen Jean-Francois Bossy. Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat ajalla 3.5.2019-22.5.2019 varapuheenjohtaja Michael Swank ja jäsen Jean-Francois Bossy. Tarkastusvaliokunnan uudeksi puheenjohtajaksi valittiin 23.5.2019 alkaen Jean-Francois Bossy ja jäsenenä jatkoi Michael Swank. Kaikki tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat riippumattomia Sponda Oyj:stä.

Vuoden 2019 aikana tarkastusvaliokunta käsiteli tilinpäätöstiedotteen ja osavuositarkastuksen ennen niiden julkaisemista sekä suositteli niiden hyväksymistä hallitukselle. Tarkastusvaliokunta kuuli yhtiön tilintarkastajia käsitellessään tilinpäätöstiedotetta ja osavuositarkastusta.

Konsernin tunnusluvut

<i>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</i>	31.12.2019	31.12.2018**	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Tuloslaskelman tunnusluvut					
1. Liikevaihto, M€	244,5	259,2	263,7	259,0	230,5
2. Liikevoitto, M€	146,4	155,1	173,5	206,7	178,1
3. osuus liikevaihdosta, %	59,9	59,8	65,8	79,8	77,3
4. Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-95,6	-107,9	-75,2	-51,2	-48,9
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	74,9	33,8	76,6	137,5	227,2
6. osuus liikevaihdosta, %	30,6	13,0	29,0	53,1	98,6
Taseen tunnusluvut					
7. Oma pääoma, M€	984,1	1 247,4	1 350,1	1 849,9	1 585,0
8. Sijoituskiinteistöt, M€	3 092,3	3 755,8	3 935,3	3 755,5	3 101,7
9. Velat, M€	2 724,0	2 948,6	3 404,7	2 066,6	1 856,0
10. Korolliset rahoitusvelat, M€*	2 514,1	2 705,9	3 186,4	1 862,5	1 660,9
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€*	2 409,5	2 599,2	2 457,3	1 849,6	1 440,9
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut					
12. Omavaraisuusaste, %	26,6	29,8	28,5	47,4	46,2

*) 31.12.2019 luku sisältää 336,8 (2018:189,7) milj. euroa myytäviksi luokiteltuja korollisia velkoja

**) Sponda muutti laatimisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina.

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)</i>					
13. Osakekohtainen oma pääoma, €	0,22	0,10	0,21	0,41	0,78
14. Osakekohtainen osinko/Hallituksen esitys, €	-	-	0,94 ¹⁾	0,08 ¹⁾	0,19
15. Maksetut osingot tilikauden aikana, €	0,44	1,06	1,14 ²⁾	0,31 ²⁾	0,19
16. Maksetut pääomanpalautukset tilikauden aikana, €	0,56	-	0,24		

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ Sisältää yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella maksetut osingot

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia

IFRS-tunnusluvut

$$\text{Tulos/osake, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} \\ - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot ja kulut verovaikutuksella} \\ \text{oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu} \\ \text{keskiarvo}}$$

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma,} \\ \text{€} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot ja vuokravakuudet}}$$

Omavaraisuusaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{LTV, Loan to value} = \frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat} - \text{Rahavarat} + \text{Myytävänä} \\ \text{oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet} \\ \text{osakkuusy yrityksissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihto-} \\ \text{omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät} \\ \text{yhteensä}}$$

Loan to Value % kuvaa vieraan pääoman, vähennettynä kassavaroilla, osuutta jakajassa olevien omaisuuserien rahoittamisessa. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	2019	2018
Saadut ennakot	2,8	2,5
Saadut vuokravakuudet	6,7	6,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka	336,8	189,7

Konsernin tuloslaskelma

M€		Liite	2019	2018
<i>Liikevaihto</i>				
	<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	2.3	244,1	258,9
	<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	7.2	0,3	0,3
			244,5	259,2
<i>Kulut</i>				
	<i>Ylläpitokulut</i>		-75,3	-76,5
Nettotuotot			169,1	182,8
	<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	2.1	53,1	15,9
	<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2.2	-41,5	-8,4
	<i>Liikearvon poisto</i>	2.5	-	-3,3
	<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	7.5	2,7	0,5
	<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>		-3,8	-4,0
	<i>Hallinnon kulut</i>	6 7.1 7.2.2 7.4	-33,0	-25,5
	<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>		3,1	0,6
	<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>		-3,4	-3,5
	Liikevoitto		146,4	155,1
	<i>Rahoitustuotot</i>	3.1	1,0	1,2
	<i>Rahoituskulut</i>	3.1	-96,6	-109,2
	<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>		-95,6	-107,9
	Voitto ennen veroja		50,8	47,1
	<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>		-0,8	-0,6
	<i>Laskennalliset verot</i>		25,0	-12,7
	<i>Tuloverot yhteensä</i>	4	24,2	-13,3
	Katsauskauden voitto		74,9	33,8
<i>Jakautuminen:</i>				
	<i>Emoyhtiön omistajille</i>		75,5	33,8
	<i>Määräysvallattomille omistajille</i>		-0,6	0,0
	<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
	<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	5.3	0,22	0,10

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	2019	2018
Katsauskauden voitto/tappio		74,9	33,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>		0,0	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	4	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Muuntoerot</i>		-0,1	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	4	-0,1	-
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		-0,2	-0,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>		-0,2	-0,2
Katsauskauden laaja tulos yhteensä		74,7	33,7
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>		75,3	33,7
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>		-0,6	0,0

Konsernitase

M€		Liite	31.12.2019	31.12.2018
VARAT				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>		2	3 092,3	3 755,8
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>		7.3	18,3	16,2
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>		7.4	13,8	13,9
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>		7.4	1,3	1,3
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>		7.2	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		3.3.2	0,1	0,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>		4	25,5	22,3
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>			3 154,1	3 812,5
<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>		7.5	6,5	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	3.3.2	7.6.1	30,4	28,8
<i>Rahavarat</i>	3.2	3.3.2	104,6	106,7
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>			141,6	142,1
<i>Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>		2.1	412,4	241,4
<i>Varat yhteensä</i>			3 708,1	4 195,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>			111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>			159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>			567,7	756,7
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>			0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>			0,0	0,0
<i>Muuntoerot</i>			0,1	0,3
<i>Kertyneet voittovarot</i>			143,8	217,3
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			982,8	1 245,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>			1,3	1,9
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	5.1	5.2	984,1	1 247,4
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Laskennalliset verovelat</i>		4	145,3	167,1
<i>Korolliset velat</i>		3.3.2	2 005,2	2 516,2
<i>Muut velat</i>		3.3.2	0,3	0,4
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>			2 150,8	2 683,8
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>		3.3.2	172,1	0,0
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	3.3.2	7.6.2	61,8	73,2
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>			0,0	0,0
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>			233,9	73,3
<i>Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>		3.3.2	339,3	191,5
<i>Velat yhteensä</i>			2 724,0	2 948,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>			3 708,1	4 195,9

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	2019	2018
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos		74,9	33,8
Oikaisut	1	50,7	114,8
Nettokäyttöpääoman muutos	2	-4,8	8,4
Saadut korot		0,4	0,4
Maksetut korot		-77,3	-87,7
Muut rahoituserät		-3,4	-1,7
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut/saadut verot		-0,9	-0,6
Liiketoiminnan nettorahavirta		39,6	67,3
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-70,0	-126,3
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-0,9	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,5	-0,6
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	604,7	75,2
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		2,8	-
Investointien nettorahavirta		536,1	-51,7
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Lisäys sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon		-	184,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot		204,5	47,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-441,4	-228,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-	-318,8
Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset		-338,0	-320,5
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu (IFRS 16)		-3,5	-
Rahoituksen nettorahavirta		-578,5	-637,2
Rahavarojen muutos		-2,8	-621,6
Rahavarat kauden alussa		106,7	729,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,7	-0,7
Rahavarat kauden lopussa		104,6	106,7

Rahavirtalaskelman liitetiedot

	2019	2018
1. Oikaisut tilikauden tulokseen		
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-53,1	-15,9
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	41,5	8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	3,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	95,6	107,9
<i>Tuloverot</i>	-23,3	13,3
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-
<i>Muut oikaisut</i>	-10,0	-2,3
Oikaisut yhteensä	50,7	114,8
2. Käyttöpääoman muutokset		
<i>Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos</i>	1,7	-3,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos</i>	0,1	0,0
<i>Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos</i>	-6,6	11,9
<i>Varausten muutos</i>	0,0	-0,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-4,8	8,4
3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
<i>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo</i>		
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	-	0,0
<i>Pitkäaikaiset varat</i>	-	5,6
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	-	5,6
<i>Yhtiöiden hankintameno</i>	-	5,6
<i>Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat</i>	-	-0,1
Hankinnoista johtuvat rahavirat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	-	5,6
<i>Hankitut kiinteistöt</i>		-
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	70,0	120,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	70,0	126,3
4. Sijoituskiinteistöjen myynnit		
<i>Tytäryritysten myynnit</i>	407,9	40,8
<i>Myytyjen yhtiöiden rahavarat</i>		-
<i>Tytäryritysten myynnit yhteensä</i>	407,9	40,8
<i>Muut sijoituskiinteistöjen myynnit</i>		-
Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä	407,9	40,8
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	-186,0	-34,2
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	549,1	59,5
<i>Korolliset velat</i>	181,2	34,0
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	53,1	15,4
<i>Oikaisu myyntivoittoon/-tappioon</i>	6,7	-
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	604,1	74,8
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	0,5	0,2
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	0,0	0,2
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	0,5	0,5
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	604,7	75,2

Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista

2019	Alkusaldo	Rahavirrat	Siirrot tase-erien välillä	Vuokrasopimusvelan muutokset	Käyvän arvon muutokset	Muut ei kassavirtavaikutteiset muutokset	Loppusaldo
<i>Pitkäaikaiset korolliset velat*</i>	2 516,2	-236,9	-317,3	29,1		14,2	2 005,2
<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	0,4					-0,1	0,3
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 516,6	-236,9	-317,3	29,1		14,1	2 005,5
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	0,0	-0,0	1)	170,4	1,6		172,1
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	2)	-					-
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	0,0			170,4	1,6		172,1
<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt pitkäaikaiset varat</i>	3)	0,0				0,0	0,0
<i>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</i>	2 516,6	-236,9	-146,9	30,7	0,0	14,1	2 177,6

*) Sisältää -147,1 milj. euron nettovaikutuksen siirrosta myytävissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin

2018	Alkusaldo	Rahavirrat	Siirrot tase-erien välillä	Vuokrasopimusvelan muutokset	Käyvän arvon muutokset	Muut ei kassavirtavaikutteiset muutokset	Loppusaldo
<i>Pitkäaikaiset korolliset velat*</i>	2 717,8	-31,9	-189,8			20,2	2 516,2
<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	0,5					-0,1	0,4
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 718,3	-31,9	-189,8			20,1	2 516,6
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	468,6	-468,8	1)	0,1			0,0
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	2)	0,0					-
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	468,6	-468,8		0,1			0,0
<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt pitkäaikaiset varat</i>	3)	-0,1				0,1	0,0
<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt lyhytaikaiset varat</i>	4)	0,0					-
<i>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</i>	3 186,8	-500,7	-189,7		0,1	20,1	2 516,6

*) Sisältää -189,7 milj. euron nettovaikutuksen siirrosta myytävissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin

- 1) sisältää pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut ja lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut
- 2) Sisältyy taseen pitkäaikaisiin velkoihin
- 3) Sisältyy taseen pitkäaikaisiin saamisiin
- 4) Sisältyy myyntisaamisiin ja muihin saamisiin

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	111,0	159,4	756,7	0,7	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						75,5	75,5	-0,6	74,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	6.2					0,0	0,0		0,0
Muuntoerot	4				-0,2		-0,2		-0,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-0,2	75,5	75,3	-0,6	74,7
Liiketoimet omistajien kanssa									
Oman pääoman lisäys (SVOP)	5.1								
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.1								
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.2		-189,0			-149,0	-338,0		-338,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			-189,0			-149,0	-338,0		-338,0
Muutos						-	-	-	-
Oma pääoma 31.12.2019	111,0	159,4	567,7	0,7	0,1	143,8	982,8	1,3	984,1

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	111,0	159,4	572,7	0,7	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						33,8	33,8	0,0	33,8
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	6.2					0,1	0,1	-	0,1
Muuntoerot	4				-0,2		-0,2	-	-0,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-0,2	33,9	33,7	0,0	33,7
Liiketoimet omistajien kanssa									
Oman pääoman lisäys (SVOP)	5.1		184,0				184,0	-	184,0
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.1								
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.2					-320,5	-320,5	-	-320,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			184,0			-320,5	-136,5	-	-136,5
Muutos						0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2018	111,0	159,4	756,7	0,7	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernin perustiedot

Sponda Oyj ("yhtiö") yhdessä liitetiedossa 8 esiteltävien tytäryritysten ja muiden konsernitilinpäätökseen yhdisteltävien yksikköjen kanssa (yhdessä "konserni" tai "Sponda") on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa kaupungeissa.

Yhtiö on 23.10.1991 perustettu Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka tunnus on 0866692-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki. Yhtiön omistaa Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva Luxembourgissa rekisteröity yhtiö.

Spondan osakkeiden noteeraus Nasdaq Helsingissä on päättynyt 5.12.2017, Polar Bidco S.à r.l.in saatua omistusoikeuden kaikkiin Spondan osakkeisiin.

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 11.3.2020 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 esittämistapa

Laadintaperiaatteet on esitetty soveltuvin osin laadintaperiaatteisiin liittyvien liitetietojen yhteydessä. Liitetiedot on ryhmitelty aihealueittain kokonaisuuksiksi siten, että konsernin tuloksen ja taloudellisen aseman kannalta olennaisimmat tekijät pyritään tuomaan selkeästi esille.

Spondan näkökulmasta olennaisimpiin tuloslaskelman ja taseen liitetietoihin kuuluvat sijoituskiinteistöt (yli 90 % taseen loppusummasta), rahoitus, oma pääoma ja verot. Muihin tulos- ja tase-eriin liittyviä liitetietoja on esitetty lyhyemmin liitetiedossa 7. Tase- ja tuloserien liitetietojen lisäksi on esitetty liitetietoja johdosta, henkilöstöstä, lähipiiristä ja vastuista. Mikäli liitetiedon esittäminen ei toisi lisäarvoa lukijan näkökulmasta, se on jätetty kokonaan esittämättä. Olennaisuutta on arvioitu sekä laadullisesta että määrällisestä näkökulmasta.

Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Yleisissä laatimisperiaateissa on esitetty konsernin noudattamat standardit ja suositukset, konsolidointiperiaatteet, ulkomaan rahan määraisten erien muuttaminen sekä liikevoiton ja nettotuoton määritelmät. Yksittäisiin tilinpäätöseriin liittyvät laatimisperiaatteet Sponda esittää liitetietojen yhteydessä.

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2019 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

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

Johdon harkinta

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä 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.

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. Lisäksi IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja seurataan jatkuvasti ja ne perustuvat toteutuneeseen kehitykseen ja eräisiin muihin tekijöihin, kuten odotuksiin tulevaisuuden tapahtumista, joiden uskotaan olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella toteutuvan. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Sponda-konsernissa merkittävimmät johdon harkintaa vaativat arviot ja olettamukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen. Näistä on tarkemmin kerrottu kyseisen liitetiedon kohdalla. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöhankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa siirtyy omaisuuseriä, eikä näissä hankinnoissa siirry erityisiä liiketoimintaprosesseja eikä niistä vastaavia henkilöitä, saati kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusrannusten johtamista.

Laskennallisten verosaamisten merkintä taseeseen edellyttää harkintaa. 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. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2019 on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen, kun otetaan huomioon jokseenkin mahdolliset muutokset konsernin toimintaympäristössä. Konsernissa tehdyt ennusteet ja arviot, joissa on otettu huomioon nykyinen maksuvalmiusasema, osoittavat, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyä jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa ja esitettävissä liitetiedoissa

Vuoden 2019 alusta alkaen voimaan tulleet uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Seuraavalla uudistetuilla tai muutetulla standardilla on ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ja sitä on sovellettu 1.1.2019 alkaen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on korvannut IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. Uuden standardin mukaan vuokralle ottajien on kirjattava lähes kaikista vuokrasopimuksista taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava omaisuuserä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään noin USD 5 000 olevia hyödykkeitä.

Uusi standardi ei vaikuttanut sellaisten sopimusten kirjanpitokäsittelyyn, joissa Sponda on vuokralle antajana. Vaikutukset konserniin vuokralle ottajana tulevat lähinnä vuokratonteista ja autoista, joista kirjattiin soveltamiseen alkaessa 1.1.2019 taseeseen maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava käyttöoikeusomaisuuserä. Sopimus tai sopimuksen osa luokitellaan vuokrasopimukseksi, kun omaisuuserä voidaan tunnistaa, Spondan on oikeus saada olennaisin osin kaikki taloudelliset hyödyt omaisuuserän käytöstä ja konsernilla on oikeus ohjata kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään käyttöajanjaksolla. Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on Spondan käytettävissä.

IFRS 16 -standardin piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Spondan ydinliiketoimintaan kuuluvista tonttien vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan ovat leasing-autoja.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä Spondan näkemystä lisäluoton korosta. Painotettu keskimääräinen diskonttokorko oli 2,9 %. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut),

muuttuvat vuokrat, jotka ovat sidottu indeksiin tai hintaan, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Sponda on kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien vuokrasopimustensa tasapoistoon verrattavissa olevat kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvänarvonmuutosta, koska suurin osa Spondan vuokrasopimuksista kohdistuu sijoituskiinteistöihin liittyviin käyttöoikeusomaisuuseriin. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserien poistot on esitetty Hallinnon kulut -ryhmässä. Vuokrasopimusvelan korkotekijän mukaan määräytyvät kulut on esitetty rahoituksen erissä.

Vuokrasopimukseen liittyvien kulujen luonne siis muuttuu, kun vuokratu korvautuu käyttöomaisuuserän poistolla sekä vuokrasopimusvelasta aiheutuvalla korkokululla, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Tämä vaikuttaa myös rahavirtalaskelmaan siten, että vuokrien maksut kohdistetaan velan lyhennyistä vastaavalla määrällä rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskulua vastaavalla määrällä liiketoiminnan rahavirtaan.

Standardin käyttöönottossa Sponda sovelsi yksinkertaistettua menettelytapaa yhdessä standardissa esitettyjen helpotusten kanssa, jolloin vertailutietoja ei oikaistu ja kumulatiivinen vaikutus, ilman lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä sopimuksia, esitettiin 1.1.2019 avaavassa taseessa.

Lisätietoa IFRS 16 vaikutuksista löytyy konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 9.

Seuraavilla uudistetuilla tai muutetuilla standardeilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus

Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Kirjanpitokäsittelyyn vaikuttaa arvio siitä, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman ratkaisun vai ei. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan yhteisön ratkaisua.

Muutokset IFRS 9:ään — Etukäteen suoritettavaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen korvaus

Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusvarojen arvostamisen jaksotettuun hankintamenuun.

Muutokset IAS 28:aan — Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Muutokset selventävät, että IFRS 9 -standardia sovelletaan sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen.

Muutokset IAS 19:ään — Järjestelyn muuttaminen tai supistaminen tai veloitteen täyttäminen

Muutokset selventävät, että etuus pohjaisen järjestelyn muutoksen, supistamisen tai veloitteen täyttämisen yhteydessä yhteisö käyttää päivitettyjä vakuutusmatemaattisia oletuksia määrittääkseen kauden työsuoritukseen perustuvan menon ja nettokoron. Järjestelystä johtuvan omaisuuserän ylärajan vaikutusta ei oteta huomioon veloitteen täyttämistä aiheutuvaa voittoa tai tappiota laskettaessa, vaan se käsitellään erillisenä, muun laajan tuloksen eränä.

Vuoden 2020 alusta alkaen voimaan tulleet uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Muutokset IFRS 3:een — Liiketoiminnan määritelmä

Muutoksilla supistettiin ja selvennettiin liiketoiminnan määritelmää. Ne myös sallivat yksinkertaistetun arvioinnin tekemisen siitä, onko hankittu kokonaisuus omaisuuseräryhmä vai liiketoiminta.

Muutokset IAS 1:een ja IAS 8:aan — Olennaisen määritelmä

Muutokset selventävät olennaisuuden määritelmää ja sisältävät ohjeistusta helpottamaan käsitteen johdonmukaista soveltamista kaikissa IFRS-standardeissa. Lisäksi määritelmään liittyviä selityksiä on parannettu.

IBOR -reformi (Muutokset standardeihin IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7)

Muutoksien taustalla ovat meneillään olevaan viitekorkojen vertailuarvoasetuksen (IBOR-reformi) valmisteluun ja käyttöönottoon liittyvät epävarmuustekijät. Muutoksilla helpotetaan rahoitusinstrumenttien suojauslaskennan edellytysten täyttämistä IBOR-reformia edeltävällä kaudella.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2019 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 8.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niissä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa.

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 vastattavaksi 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 niistä vastaavia henkilöitä.

Tilikauden aikana luovutettujen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvalta on lakannut. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Tilikauden tuloksen sekä muihin laajan tuloksen eriin kuuluvat erät kohdistetaan emoyhtiön omistajille sekä määräysvallattomille omistajille ja esitetään tuloslaskelman ja muiden laajan tuloksen erien yhteydessä. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omissa pääomassa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta. Laaja tulos kohdistetaan emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta.

Osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta, eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia, mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta, muttei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyrietyksien tuloksista on esitetty omana rivinä tuloslaskelmassa. Kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset, joita omistetaan alle 50 prosenttia, käsitellään seuraavaksi kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteiseen sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyrietykset. Yhteisyrietykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhteiset toiminnot yhdistetään konsernitilinpäätökseen rivi riviltä -menetelmällä.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja muut järjestelyt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, yhdistellään konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan suhteellisella yhdistelyllä IFRS 11 "Yhteisjärjestelyt" -standardin mukaisesti yhteisinä toimintoina. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

Konsernin noudattaman periaatteen mukaan liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa käsitellään kuten liiketoimet emoyrityksen omistajien kanssa. Kun kyseessä on osto määräysvallattomilta omistajilta, maksetun vastikkeen ja tytäryrityksen nettovarallisuudesta hankitun osuuden kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan omaan pääomaan. Myös voitot tai tappiot määräysvallattomille omistajille tapahtuneista myynneistä kirjataan omaan pääomaan.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

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.

Liiketapahtumat ja saldot

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

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.

Konserniyritykset

Konsernin esittämisvaluutasta poikkeavaa toimintavaluutaa käyttävien ulkomaisten konserniyritysten 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.

Määritelmiä

Nettotuotto

Nettotuotto määritellään nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorvaukset, korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista sekä hallinnointipalkkiot.

Kulut sisältävät ylläpitokulut, jotka ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

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 tai vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen ja osakkuusyritysten luovutuksista.

Muut tuotot ja kulut sisältävät normaalista operatiivisesta toiminnasta poikkeavia tuottoja ja kuluja. Muista kuluista suurin osa muodostuu yleensä vuokratuotoista kirjatuihin luottotappioista ja epävarmoista saamisista.

1. Segmentti-informaatio

Laadintaperiaatteet

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin.

Spondan johdolle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmenteittäin. Spondan johto arvioi segmenttien tuloksellisuutta nettotuoton ja liikevoiton perusteella. Näiden lisäksi johto seuraa myös muita avainlukuja kuten segmenttikohdaiset 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.

Toimistokiinteistöt -segmentti vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset -segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen 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.

Ei-strateginen omaisuus -segmentti vuokraa ja myy jäljellä olevia logistiikkakiinteistöjä Suomessa, vuokraa ja myy toimistokiinteistöjä Venäjällä sekä omistaa ja hallinnoi muita epäsuoria kiinteistösijoituksia ja rahasto-osuuksia.

Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan segmentti-informaatio on laadittu pääosin periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien kuitenkin samassa kiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä.

Segmentti-informaatio

12/2019 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	136,9	90,8	1,1	15,7	0,0	244,5
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut*</i>	-44,3	-23,7	-0,8	-6,6	0,0	-75,3
<i>Nettotuotot</i>	92,7	67,1	0,2	9,1	0,0	169,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>	25,2	26,9	0,8	0,2	0,0	53,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	2,7	-	0,0	2,7
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta*</i>	-22,2	-25,1	5,0	2,6	-1,9	-41,5
<i>Hallinto ja markkinointi*</i>	-20,3	-7,2	-8,8	-0,5	-0,1	-36,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	2,8	-0,6	-2,3	-0,1	0,0	-0,3
<i>Liikevoitto</i>	78,2	61,2	-2,5	11,4	-2,0	146,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-95,6	-95,6
<i>Voitto ennen veroja</i>					-97,6	50,8
<i>Tuloverot</i>					24,4	24,4
<i>Tilikauden voitto</i>					-73,4	74,9
<i>Investoinnit</i>	39,9	9,9	17,5	1,4	2,0	70,6
<i>Segmentin varat*</i>	1 818,0	1 409,6	86,4	181,5	212,5	3 708,1
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	288,3	124,1	-	-	-	412,4

* IFRS 16 vaikutukset tulokseen ja taseeseen on esitetty Muut -segmentissä

12/2018 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	157,0	86,6	1,0	14,7	0,0	259,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-45,8	-20,8	-2,9	-6,8	0,0	-76,5
<i>Nettotuotot</i>	111,1	65,8	-2,0	7,8	0,0	182,8
<i>Luovutusvoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>	15,4	-	0,0	0,4	-	15,9
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	0,5	-	-	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-15,9	12,6	15,9	-21,0	-	-8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,3	-	-	-3,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-12,8	-9,6	-5,0	-1,9	-0,1	-29,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	-2,6	0,0	0,0	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	97,8	68,5	3,6	-14,7	-0,1	155,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-107,9	-107,9
<i>Voitto ennen veroja</i>					-108,1	47,1
<i>Tuloverot</i>					-13,3	-13,3
<i>Tilikauden voitto</i>					-121,4	33,8
<i>Investoinnit</i>	32,0	6,3	84,1	1,1	0,6	124,2
<i>Segmentin varat</i>	2 229,1	1 535,4	72,0	179,7	179,8	4 195,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	220,4	21,0	-	-	-	241,4

Maantieteelliset segmentit

M€	2019	2018
Liikevaihto		
Suomi	236,8	252,3
Venäjä	7,7	6,9
Konserni yhteensä	244,5	259,2
Varat*		
Suomi	3 022,3	3 690,5
Venäjä	87,9	83,3
Konserni yhteensä	3 110,2	3 773,8

*Sisältää IFRS 8.33 määritellyt pitkäaikaiset varat

2. Sijoituskiinteistöt

Sponda Oyj on vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Vuoden 2019 lopussa Spondan omistuksessa oli yhteensä 151 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 1,1 milj. m².

Sijoituskiinteistöt -osiossa kuvataan sijoituskiinteistöihin liittyvät laadintaperiaatteet ja käyvän arvon määrittämisen periaatteet sekä annetaan tietoa sijoituskiinteistöissä vuoden aikana tapahtuneista muutoksista ja tulevista sitoumuksista.

2.1 Sijoituskiinteistöt konsernitaseessa

Laadintaperiaatteet

Sijoituskiinteistö on kiinteistö, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 "Sijoituskiinteistöt" -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaasapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa pääasiallisilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset. Vuokrattavien tilojen yksilöllisten piirteiden takia on harvoin tarjolla luotettavia vertailukauppahintoja. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, käytetään käyvän arvon määrittämisessä diskontattujen kassavirtojen menetelmää, joka perustuu olemassa oleviin ja odotettuihin tuotto- ja kulutasiin.

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista 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 rahoituskustannuksiin 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.

Vieraan pääoman menot

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

Yleiset ja erityiset ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun silloin, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä, ja kun menot ovat luotettavasti määritettävissä. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menojen aktivointia jatketaan siihen asti, kunnes omaisuuserät ovat olennaisilta osin valmiit niille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät". Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät: myynti on erittäin todennäköinen, sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiä koskevaan suunnitelmaan ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2019*	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 755,8	3 935,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	241,3	-
Hankitut sijoituskiinteistöt	-	12,7
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	67,8	110,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-549,6	-59,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	-	1,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-37,3	-3,8
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-412,3	-241,4
Vuokravapaajaksotus	-3,5	-
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	30,1	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 092,3	3 755,8
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	412,3	241,4

*Sisältää IFRS 16 vaikutuksen

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2019	2018
Luovutusvoitot	54,8	15,9
Luovutustappiot	-1,7	0,0
Yhteensä	53,1	15,9

2.2 Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

Laadintaperiaatteet

Spondassa valmiiden Suomessa sijaitsevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään kiinteistökohtaisesti yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat diskontataan kunkin laskentavuoden puolestavälistä ja päätearvo viimeisen laskentavuoden lopusta tarkasteluhetkeen diskonttokorolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämykseen sekä KTI Kiinteistötieto Oy:n 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 sidottu elinkustannusindeksiin.

Rakentamattomien tonttien ja sijoituskiinteistöjen hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa käytetään kauppahintamenetelmää.

Arvioinnin tulokset raportoidaan suoraan toimitusjohtajalle (CEO), operatiiviselle johtajalle, talousjohtajalle (CFO) ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi vähintään puolivuositain toimitusjohtajan, operatiivisen johtajan ja talousjohtajan kanssa konsernin raportointirytmien mukaisesti.

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. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi CB Richard Ellis.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivuilta www.sponda.fi.

Johdon harkinta

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen 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 pitkän aikavälin inflaatio-odotus.

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi	
	2019	2018
Tuottovaatimus, %	5,6	5,7
Alkutuotto, %	4,9	5,2
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	79,4	81,1
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	25,2	23,7
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	19,6	19,3
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	4,2	4,0

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

Venäjällä olevat kohteet arvioidaan ulkopuolisen arvioitsijan toimesta, eikä laskentaan liittyviä keskimääräisiä parametreja ole saatavilla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Alla olevassa taulukoissa kuvataan euromääräistä ja suhteellista sijoituskiinteistöjen tulevaa arvonmuutosta, jos pystyakselilla oleva käyvän arvon laskennan parametri muuttuu vaaka-akselissa esitettyjen prosenttien verran.

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2019

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %	Me	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %
Tuottovaatimus	346,0	10,9	164,0	5,2	0,0	-148,0	-4,7	-282,0	-8,9
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-56,0	-1,8	-28,0	-0,9	0,0	29,0	0,9	57,0	1,8
Hoitokulut	97,0	3,1	49,0	1,6	0,0	-48,0	-1,5	-96,0	-3,0
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-19,0	-0,6	-9,0	-0,3	0,0	10,0	0,3	20,0	0,6

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2018

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %	Me	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %
Tuottovaatimus	407,0	10,9	192,0	5,2	0,0	-175,0	-4,7	-333,0	-8,9
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-10	-2,7	-50,0	-1,1	0,0	49,0	1,3	98,0	2,6
Hoitokulut	107,0	2,9	53,0	1,4	0,0	-54,0	-1,4	-108,0	-2,9
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-24,0	-0,6	-12,0	-0,3	0,0	12,0	0,3	23,0	0,6

Herkkyysanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt ilman rakennusoikeuksia ja keskeneräisiä kiinteistökehityshankkeita, yhteensä 3 161 (3 728) milj. euroa.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

Spondan Venäjä-sijoitusten käypään arvoon vaikuttavat erityisesti kiinteistöjen tuottovaatimukset, markkinavuokrat, sopimusvuokrat sekä valuuttakurssimuutokset. Käyvän arvon määrittämiseen liittyvä epävarmuus on jatkunut Venäjän heikon taloustilanteen ja vertailukauppojen puutteen takia. Kiinteistöjen käyvät arvot lasketaan vuokrasopimusten sopimusvaluuttojen perusteella. Spondan vuokrasopimuksista merkittävä osa on ollut USD sidonnaisia. Yhä enemmän uusia sopimuksia on viime aikoina sidottu dollarin sijasta ruplaan. Tällä ei kuitenkaan ole ollut merkittävää vaikutusta valuuttakurssien muutosten aiheuttamiin käyvän arvon muutoksiin. Riski sille on kuitenkin olemassa.

2.3 Tuotot sijoituskiinteistöistä

Laadintaperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.

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

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma (%) vuokratuotoista

	2019	2018
1v	15,9	18,1
2v	13,8	12,0
3v	19,2	13,7
4v	10,7	12,5
5v	9,4	7,6
6v	4,5	5,1
yli 6v	11,9	18,5
toistaiseksi voimassa olevat	14,5	12,5

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2020	2021-2024	2025-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	199,4	384,9	191,4	775,7

M€	2019	2020-2023	2024-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	237,2	485,9	273,8	996,9

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

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

Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

Spondan kassavirtoihin Venäjältä vaikuttavat erityisesti vuokralaisten vuokranmaksukyky, vuokrien sopimusvaluutta ja valuuttakurssien muutokset. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa vuokralaisten kanssa sovittavat uudet vuokratasot sekä vuokrien valuuttasidonnaisuus. Spondan vuokrat on pääasiassa sidottu joko USD:hen tai RUB:iin. RUB määräiset vuokrat kattavat kulut, jotka suurelta osin on RUB määräisiä. Tämän takia valuuttakurssimuutosten vaikutus Spondan kassavirtoihin on ollut maltillista.

2.4 Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen naapuritontille rakennettavan toimistotalon rakentamisen. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 41,1 milj. euroa. Rakentaminen käynnistyi syksyllä 2018 ja valmistuu H1 2020 aikana.

2.5 Liikearvo

Liikearvo, M€	2019	2018
<i>Hankintameno 1.1.</i>	27,5	27,5
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5
<hr/>		
<i>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</i>	-27,5	-24,2
<i>Kauden aikaiset poistot ja arvonalentumiset</i>	-	-3,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-27,5	-27,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj. euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Liikearvo ja siitä tehdyt alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys – segmenttiin.

Vuoden 2018 aikana alaskirjattu liikearvo kohdistui Kauppakeskus Ratinan rakentamiseen, joka valmistui keväällä 2018.

3. Rahoitus

Julkisen ostotarjouksen myötä Polar Bidco S.à r.l. sai tilikaudella 2017 omistusoikeuden kaikkiin Spondan osakkeisiin ja uudelleenrahoitti Spondan ennen omistajavaihdosta olleen korollisen vieraan pääoman kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta. Vanhasta rahoituksesta ovat jäljellä Sponda Oyj:n liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina, jota ehtojen mukaisesti ei voitu lunastaa ennen velan normaalia eräpäivää. Tämä erääntyy toukokuussa 2020. Kaikki uusi rahoitus on järjestetty käyttäen reaaliavakuuksia.

Tilikaudella 2019 nostettiin uutta korollista velkaa nimellisarvoltaan 204,3 milj. euroa. Lisäksi Sponda sijoitti tilikaudella 2019 aikana 0,1 milj. euroa julkisesti noteerattuihin arvopapereihin. Tilikaudella 2019 korollisen velan nimellisarvo pieneni noin 206 milj. eurolla myytyihin kohteisiin liittyvien korollisten velkojen lyhennyksen seurauksena.

Rahoitus-osio sisältää rahoitustuottoja- ja kuluja, rahoitusinstrumentteja ja -riskejä sekä pääomanhallintaa ja rahoitusvaroja ja -velkoja kuvaavat liitetiedot.

3.1 Rahoitustuotot ja – kulut

M€	2019	2018
Rahoitustuotot		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,8	0,8
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,1	0,2
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	1,0	1,2
Rahoituskulut		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista veloista</i>	-77,8	-90,1
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	-0,0	-0,0
<i>Korkokulut IFRS 16 vuokrasopimusveloista</i>	-0,9	-
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-17,7	-20,7
<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	-0,0	-0,0
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,0	-0,0
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,2	-0,4
Yhteensä	-96,6	-111,2
<i>Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituvat vieraan pääoman menot*</i>	-	1,9
Rahoituskulut yhteensä	-96,6	-109,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-95,6	-107,9

*Kts. 2. Sijoituskiinteistöt: Vieraan pääoman menot

3.2 Rahavarat

Laadintaperiaatteet

Rahavarat koostuvat pankkitileillä olevista varoista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2019	2018
Euro	99,8	106,2
USA:n dollari	1,5	0,2
Venäjän rupla	3,3	0,3
Yhteensä	104,6	106,7

3.3 Rahoitusinstrumentit

3.3.1 Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä yhdessä ainoan osakkeenomistajan edustavien tahojen kanssa. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit ja valuuttariski. Konsernin operatiivinen rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön.

Laadintaperiaatteet

Johdannaissopimukset

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään kappaleen 3.3.2 taulukossa rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin. Suojaavan johdannaisten koko käypä arvo luokitellaan pitkäaikaiseksi rahoitusvaraksi tai -velaksi, jos johdannainen erääntyy pidemmän ajan kuin 12 kuukauden kuluttua, ja lyhytaikaiseksi rahoitusvaraksi tai -velaksi, jos johdannainen erääntyy 12 kuukauden kuluessa.

Korkojohdannaisten on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankin arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä käyttäen hyväkseen julkista markkinatietodataa ja markkinanoteerauksia. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty kappaleessa 3.3.2. taulukossa johdannaissopimukset.

Käytössä olevat korkojohdannaissopimukset on määritelty johdannaissopimuksiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda ei sovelle suojauslaskentaa korko-optioihin. 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.

Korkoriski

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa lähes kokonaan vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Konserni on suojaautunut korkoriskiltä ostamalla korkokatto-optioita (CAP). Korko-katto-optioilla pienennetään lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Korko-optiot ovat ns. ostettuja korkokatto-optioita.

Yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärä (suojausaste) oli tilinpäätöshetkellä 96,3 prosenttia (87 %) konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusaika oli 0,2 (0,2) vuotta.

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 nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)*
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 2 517 (2 723) milj. euroa
- laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaissopimukset yhteensä 2 500 (2 208) milj. euroa

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen muutoksen 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 tai Sponda konserni ei soveltanut vuoden 2019 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa korkojohdannaisiin. Herkkyyksianalyyssissä korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollisen vieraan pääoman nimellisarvo pieneni vuoden 2019 aikana noin 206 milj. eurolla (2018 pieneni 480 milj. eurolla).

* 31.12.2019 ja 31.12.2018 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat negatiivisia.

Korkoriskin herkkyys

M€	31.12.2019		31.12.2018	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
<i>Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa</i>	-23,2	0,0	-21,9	0,0
<i>0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa</i>	- 0,0	0,0	-0,0	0,0

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan päivätasolla liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Konsernin maksuvalmiusasema ja -ennuste laaditaan jokaisena työpäivänä. Yhtiö arvioi rahoituksen saatavuuden riskin pieneksi, koska uudella omistajalla on käytössään erittäin laajat kansainväliset rahoituslähteet. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat kansainvälisiä suuria pankkeja, joilla on käytössään erittäin suuret lainanantoresurssit. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan tulevaisuudessa erääntyvät lainat.

Yhtiö on jo uudelleenrahoittanut kaikki muut ennen syksyn 2017 omistajavaihdosta solmitut rahoitussopimukset. Yhtiön kaikki vuoden 2017 syksyn aikana järjestetyt uudet lainat ovat vakuudellisia. 2019 nostettu uusi korollinen laina on myös vakuudellinen. Vakuudettomia rahoitussopimuksia ovat vain Sponda Oyj:n liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy toukokuussa 2020, joka on takaisinmaksutakuun kattama.

Konsernin rahavarat tilinpäätöshetkellä olivat 104,6 (106,7) milj. euroa.

Alla olevassa taulukossa ja kappaleen 3.3.2 taulukossa pitkäaikaisten velkojen erääntyminen on esitetty konsernin sopimukseen perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2019 oli 1,6 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää ja osittain on hyödyntänyt.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimukseen perustuen olivat:

31.12.2019 M€	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	174,5	-	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	408,9	1 985,7	0,0	0,0	0,0	1,3
<i>-Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0,0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	7,8	-	-	-	-	-
<i>Korkovelat *)</i>	11,7	-	-	-	-	-
Yhteensä	602,9	1 985,7	-	-	-	1,3

31.12.2018 M€	2019	2020	2021	2022	2023	2024+
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	4,0	174,5	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	75,2	2 580,8	-	-	-	1,3
<i>-Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0,0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	12,5	-	-	-	-	-
<i>Korkovelat *)</i>	11,7	-	-	-	-	-
Yhteensä	103,4	2 755,3	-	-	-	1,3

*) Korkovelat sisältyvät myös Joukkovelkakirjalainat ja Lainat rahoituslaitoksilta lukuihin.

IFRS 16 vuokravastuuvelan maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 9.

Luottoriski

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

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai vastaavien soveltuvien instituutioiden antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 109,5 (112,8) milj. euroa. Erittely on kappaleessa 3.3.2, taulukossa Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin.

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 38,5 (46,8) milj. euroa. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten veloitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Colliers Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,9 (4,0) milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1,4 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2019 luottotappioita yhteensä 0,4 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto, tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Yhtiön myyntisaatavat tilinpäätöshetkellä 2019 muodostuvat lähes kokonaan vuokrasaamisista. Yhtiö pitää myyntisaamisten kokonaisriskiä vähäisenä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 ollut kauppahintasaatavia.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 5,1 (3,3) milj. euroa on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

Valuuttariski

Laadintaperiaatteet

Spondan omistamien venäläisten yhtiöiden saamiin valuuttamääräisiin vuokratuottoihin liittyvä valuuttariski suojataan ostetuilla valuuttaoptioilla. Valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

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.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD-määräiset bruttokassavirrat ovat vuositasolla noin 1,6 (2,7) milj. USD ja RUB määräiset bruttokassavirrat noin 443 (329) milj. RUB. Vastaavat kulut ovat 230 (226) milj. RUB. Yhtiö käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä ostettuja optioita.

Sponda oli yksi voimassa oleva EURUSD-valuuttaoptio tilinpäätöshetkellä. Venäjän arvioitujen RUB määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien RUB määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Ostettujen EURUSD-valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjataan kokonaan tulosvaikutteisesti. USD:n vahvistuessa tai heikentyessä euroa vastaan 10 prosenttia, ostettujen valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos olisi vähäinen. Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö ei sovelle IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Yhtiön uusi omistaja on suunnitellusti muokannut konsernin pääomarakenteen niin, että konsernin velkaantumisaste on noussut. Konsernin omavaraisuusaste on 26,6 (29,8) %.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin lainasopimuksissa ei ole sellaisia lainakovenanteja, joiden rikkoutuessa aiheutuisi suoraan selvitystilamenettely.

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma pieneni vuoden 2019 aikana noin 192 milj. eurolla, päätyen vuoden 2019 lopussa 2 514,1 (2 705,9) milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2019 aikana kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 604,7 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön korollisia velkoja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2019	2018
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	2 514,1	2 705,9
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	104,6	106,7
<i>Korollinen nettovelka</i>	2 409,5	2 599,2
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	984,1	1 247,3
<i>Taseen loppusumma</i>	3 708,1	4 195,9
<i>Omavaraisuusaste</i>	26,6 %	29,8%

Käyvän arvon arvioiminen

Konsernitilinpäätöksessä käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut erät eli sijoituskiinteistöt, sijoitukset kiinteistörahastoihin ja johdannaissopimukset on jaoteltu arvostusmenetelmän mukaan tasoihin. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

- täysin samanlaisille varoille tai veloille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla (taso 1)
- muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle on havainnoitavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina) (taso 2)
- omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot) (taso 3).

Liitetiedossa 3.3.2 esitetään konsernin käypään arvoon arvostetut johdannaissopimukset ja kerrotaan tarkemmin, miten johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Liitetiedossa 2 esitetään tiedot käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja liitetiedossa 7.3 käypään arvoon arvostetuista sijoituksista kiinteistörahastoihin.

3.3.2 Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Laadintaperiaatteet

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, sekä jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu perustuu yrityksen määrittelemiin liiketoimintamalleihin ja siitä, mihin tarkoitukseen kyseiset rahoitusvarat tai -velat on hankittu. Yhtiön johto päättää rahoitusvarojen tai -velkojen luokittelusta alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä.

Rahoitusvarat ja -velat 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. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin liittyvät transaktiokulut kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan arvopäivänä, joka on päivä, jolloin ostetun tai myydyn rahoitusinstrumentin kassavirta toteutuu ja johdannaiset 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. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöidyn velvoitteen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan tähän ryhmään, jos se on hankittu pääasiassa lähitulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä varten. Yhtiöllä ei ollut tilinpäätöshetkellä kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä varoja. Ryhmään kirjataan ne johdannaissopimukset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Tähän ryhmään kuuluvat varat luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

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

Jaksotettuun hankintamenoon liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä olevia ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, jolloin ne luokitellaan pitkäaikaisiksi varoiksi. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle.

*Kyseiset varat arvostetaan jaksotettuun hankintameno*on efektiivisen koron menetelmällä. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Näyttöä arvonalentumisesta voivat olla esimerkiksi velallisen tai velallisryhmän merkittävät taloudelliset vaikeudet, koronmaksun tai lyhennyksen laiminlyönnit tai konkurssin tai muun taloudellisen uudelleenjärjestelyn todennäköisyys.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan, onko objektiivista näyttöä jonkin jaksotettuun hankinta menoon kuuluvan erän tai ryhmän arvon alentumisesta. Jaksotettuun hankintamenuon kuuluvan erän tai ryhmän arvo on alentunut ja arvonalentumistappiota syntynyt vain, jos on objektiivista näyttöä arvon alentumisesta yhden tai useamman, omaisuuserän alkuperäisen kirjaamisen jälkeen toteutuneen tapahtuman ("tappion synnyttävä tapahtuma") seurauksena ja tappion synnyttävällä tapahtumalla (tai tapahtumilla) on luotettavasti arvioitavissa oleva vaikutus arvioituihin vastaisiin rahavirtoihin.

Jos arvonalentumistappion määrä vähentyy myöhemmällä kaudella ja vähennys pystytään objektiivisesti yhdistämään arvonalentumisen kirjaamisen jälkeen toteutuneeseen tapahtumaan (kuten velallisen luottoluokituksen parantumiseen), konsernin tuloslaskelmaan merkitään aiemmin kirjatun arvonalentumistappion peruutus.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon, josta on vähennetty transaktiomenot. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Saadun määrän (vähennettynä transaktiomenoilla) ja takaisin maksettavan määrän välinen erotus merkitään tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä ajan kuluessa. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin velkoihin kirjataan johdannaisvelat, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Rahoitusvaroja ja -velkoja ei ole netotettu tilinpäätöksessä.

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2019 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Pitkäaikaiset saamiset		0,2		0,2	0,2			0,2	0,2
Johdannaissopimukset	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Johdannaissopimukset									
Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat		4,8		4,8	4,8				
Rahavarat		104,6		104,6	104,6				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,0	109,6		109,6	109,6				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat*			2 312,9	2 312,9	2 312,9		2 312,9		2 312,9
IFRS 16 vuokravastuuvelat			29,1	29,1	29,1		29,1		29,1
Johdannaissopimukset									
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat			170,4	170,4	171,9		171,9		171,9
IFRS 16 vuokravastuuvelat			1,6	1,6	1,6		1,6		1,6
Johdannaissopimukset									
Korkovelat			12,4	12,4	12,4				
Ostovelat ja muut rahoitusvelat			8,0	8,0	8,0				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin			2 534,5	2 534,5	2 536,0				

*Myytävisissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 336,8 milj. euroa korollisia velkoja

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoön. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,0 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 0,0 milj. euroa.

2018 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Jaksotettuun hankinta- menoön kirjattavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoön kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		0,1		0,1	0,1			0,1	0,1
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
<i>Johdannaissopimukset</i>									
<i>Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat</i>		6,0		6,0	6,0				
<i>Rahavarat</i>		106,7		106,7	106,7				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,0	112,8		112,8	112,8				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
<i>Korolliset velat*</i>			2 705,9	2 705,9	2 707,9		2 707,9		2 707,9
<i>Johdannaissopimukset</i>									
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
<i>Korolliset velat</i>			0,0	0,0	0,0		0,0		0,0
<i>Johdannaissopimukset</i>									
<i>Korkovelat</i>			12,2	12,2	12,2				
<i>Ostovelat ja muut rahoitusvelat</i>			12,5	12,5	12,5				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin			2 730,6	2 730,6	2 732,6				

*Myytävissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 189,7 milj. euroa korollisia velkoja

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoön. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,0 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 0,0 milj. euroa.

Yhtiöllä ei ole rahoitusinstrumentteja, jotka netotetaan taseessa. Netotussopimusten alaisten rahoitusinstrumenttien (johdannaisten) nettomäärällä mitattu arvo yhtiössä on nolla. Johdannaissopimusten netottaminen tapahtuisi ISDA:n tai vastaavan Masters-sopimuksen mukaan.

Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2019 Tasearvot	2019 Käyvät arvot	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	-	-	170,3	172,3
<i>Lainat rahoituslaitoksilta*</i>	2 312,9	2 312,9	2 535,6	2 535,6
Yhteensä	2 312,9	2 312,9	2 705,9	2 707,9

Lyhytaikaiset velat, M€	2019 Tasearvot	2019 Käyvät arvot	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	170,4	171,9	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta*</i>	-	-	0,0	0,0
Yhteensä	170,4	171,9	0,00	0,00

*Myytävissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 336,8 (189,7) milj. euroa korollisia velkoja.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat vähintään yhden ulkopuolisen pankin ilmoittaman markkinanoteerauksen ja julkiseen markkinatietojärjestelmän indikaatiivisen markkinanoteerauksen keskiarvoon.

Kaikkien velkaerien käyvät arvot kuvastavat arvoa, jolla sijoittajat toimivilla jälkimarkkinoilla todennäköisesti olisivat valmiita ostamaan kyseiset velkaerät. Yhtiö on laskenut rahalaitoslainojen käyvät arvot vertaamalla kunkin yksittäisen velan voimassa olevia sopimusehtoja (esim. laina-aika ja korkomarginaali) tilinpäätöshetkellä markkinoilla vallitseviin ehtoihin, tavoitteen ollessa tarkastelun kohteena olevan velan uudelleenrahoitus. Keskeistä velan arvostuksessa on uuden lainan korkomarginaali, jolla vastaavanlainen velka olisi todennäköisesti voitu järjestää tilinpäätöshetkellä. Lainakohtaiset jälleenerahoitusmarginaalit perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2019	Nimellisarvot 2019	Käyvät arvot 2018	Nimellisarvot 2018	Maturiteetti
Korkojohdannaiset					
<i>Ostetut korkokatto-optiot</i>					
<i>Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0,0	2 500,4	0,0	2 207,6	2020-2022
Valuuttajohdannaiset					
<i>Valuuttaoptiot</i>					
<i>Ostetut valuuttaoptiot</i>	0,0	0,4	-	-	2020

Tilikaudella 2019 ostettujen korkokatto-optioiden käypä arvo oli 11 577 (4 186) euroa ja ostettujen valuuttaoptioiden käypä arvo oli nolla.

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa ei sovelleta tilinpäätöshetkellä korkokatto-optioihin eikä valuuttaoptioihin.

Johdannaissopimukset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia. Sponda arvioi lisäksi itse johdannaissopimusten käyvän arvon oikeellisuuden käyttämällä arvioissaan julkista markkinatietoa.

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2019, M€	2020*	2021**	2022	2023	2024	2025+
Lainat rahoituslaitoksilta	-	2 314,4	0,0	0,0	0,0	1,3

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2018, M€	2019*	2020	2021	2022	2023	2024+
Joukkovelkakirjalainat	-	170,5	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	0,0	2 551,5	-	-	-	1,3

Tässä taulukossa esitetään *nimellisarvoina* raportointipäivän mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset.

* Tilinpäätöshetkeä seuraavana vuonna erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

** Myytävissä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 336,8 milj. euroa korollisia velkoja.

IFRS 16 vuokravastuuvelan maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 9.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,7 (3,6) % korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 1,6 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää

Vakudellinen lainatyyppi	Allekirjoitettu	Nimellisarvo M€	Määrä, M€	Vakuus	Alkuperäinen laina-aika	Järjestäjä/-t
Rahalaitoslainoja	Marraskuu 2017	2 248,4	1 795,9	Kyllä	2+1+1+1 Vuotta	Useita pankkeja
Rahalaitoslainoja	Joulukuu 2017	377,5	314,2	Kyllä	2+1+1+1 vuotta	Useita pankkeja
Rahalaitoslaina	Elokuu 2019	204,3	204,3	Kyllä	2+1+1+1 vuotta	Useita pankkeja

Listattu lainatyyppi	Laskettu liikkeeseen	Nimellisarvo M€	Määrä, M€	Kuponki-korko	Listattu	Vakuus	Alkuperäinen laina-aika	Järjestäjä/t
Joukkovelkakirjalaina	Toukokuu 2015	175,0	170,5	2,375 %	NASDAX OMX Helsinki	Ei	5 vuotta	Op Yrityspankki & Swedbank

4. Verot

Laadintaperiaatteet

Tuloslaskelman tuloverot muodostuvat 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. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöihankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

Spondan toiminnassa periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet, eikä laskennallisen veron perustana olevaa kiinteistöä.

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennallisia verosaamia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään.

Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöihankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa siirtyy omaisuuseriä, eikä näissä hankinnoissa siirry erityisiä liiketoimintaprosesseja eikä niistä vastaavia henkilöitä, saati kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista.

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. Laskennallisia verosaamia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

Tuloverot

M€	2019	2018
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	0,8	0,6
Laskennalliset verot	-25,0	12,7
Yhteensä	-24,2	13,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2019			2018		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Rahavirran suojaukset	-	-	-	-	-	-
Muuntoerot	-0,2	-	-0,2	-0,2	-	-0,2
Yhteensä	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (20 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2019	2018
Voitto ennen veroja	50,8	47,1
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	10,2	9,4
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	5,4	4,9
Liikearvon poiston verovaikutus	-	0,7
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-	-0,0
Myytyihin sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisten verojen muutos	-39,5	-3,8
Muut erät	-0,4	2,1
Verokulu tuloslaskelmassa	-24,2	13,3

Taseen laskennalliset verovelat ja -saamiset

M€	31.12.2018	Kirjattu tuloslaskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>					
Sijoituskiinteistöt	-				-
Muut erät/siirrot	22,3	0,2	3,1	-0,1	25,5
Yhteensä	22,3	0,2	3,1	-0,1	25,5
Laskennalliset verovelat					
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>					
Sijoituskiinteistöt	166,4	-24,7			141,7
Muut erät/siirrot	0,8	-0,1	2,9		3,6
Yhteensä	167,2	-24,8	2,9		145,3

M€	31.12.2017	Kirjattu tuloslaskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset					
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>					
Sijoituskiinteistöt	6,3		-6,3		-
Muut erät/siirrot	7,6	8,3	6,3	0,2	22,3
Yhteensä	13,9	8,3	0,0	0,2	22,3
Laskennalliset verovelat					
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>					
Sijoituskiinteistöt	145,3	21,1			166,4
Muut erät/siirrot	0,8	-0,1	0,1		0,8
Yhteensä	146,1	21,0	0,1		167,2

31.12.2019 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 3,6 (3,3) milj. euroa ja verotuksessa vähentämättömiä arvon alentumistappioita 34,7 (55,8) milj. euroa, joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa

5. Oma pääoma ja tilikauden tulos

Oma pääoma ja tilikauden tulos -osio sisältää oman pääoman liitetiedot kertyneet voittovarot mukaan lukien.

5.1 Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

Laadintaperiaatteet

Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuin omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä.

Jos jokin Sponda-konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

Osakkeet

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,4	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,4	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,4	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,4	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,4	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,4	433,8	704,2
31.12.2012	283 075	111,0	159,4	433,8	704,2
31.12.2013	283 075	111,0	159,4	433,8	704,2
31.12.2014	283 075	111,0	159,4	433,8	704,2
31.12.2015	283 075	111,0	159,4	433,8	704,2
Osakeanti	56 615	-	-	219,0	219,0
31.12.2016	339 691	111,0	159,4	652,7	923,2
Pääomanpalautus				-80,0	-80,0
31.12.2017	339 691	111,0	159,4	572,7	843,2
Lisäys SVOP rahastoon				184,0	184,0
31.12.2018	339 691	111,0	159,4	756,7	1 027,1
Pääomanpalautus				-189,0	-189,0
31.12.2019	339 691	111,0	159,4	567,7	838,1

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 voimassa olevan osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahasto.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten ulkomaan rahan määräisten erien muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojausena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset. Rahoitusjärjestelyistä johtuen Spondalla ei ole tilikauden päättyessä johdannaisinstrumentteja.

Uudelleenarvostusrahasto

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siirretyn, omissa 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 yhdestä oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainojen lainannostokuluilla. Sponda lunasti lainaehdojen mukaisesti joulukuussa 2017 pääomaltaan 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan.

Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

Sponda kirjaa muuntoeroja Venäjällä sijaitsevasta kiinteistöomaisuudesta, oman pääoman ehtoista sijoituksista Venäjälle ja Venäjän tytäryhtiöille myönnettyistä konsernin sisäisistä lainoista. Konserni arvostaa Venäjällä sijaitsevat sijoituskiinteistöt käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti ja tällöin kiinteistöomaisuuden muuntoero määräytyy alun perin tehdyn käyvän arvon arvostuksen ja tarkasteluhetken ruplamääräisen taseen erona. Oman pääoman ehtoisten sijoitusten ja myönnettyjen lainojen muuntoerot määräytyvät Venäjällä olevien euromääräisten tase-erien valuuttakurssausten perusteella kullakin tarkasteluhetkellä. Kiinteistöomaisuuden muuntoerolla on vastakkainen vaikutus kuin oman pääoman ehtoisten sijoitusten ja myönnettyjen lainojen muuntoerolla, ja se tasapainottaa heikentyvän ruplan vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan konsernin ruplamääräisten tase-erien arvon laskiessa. Spondan kirjaamien muuntoerojen määrä on ollut vähäinen. Muuntoerot realisoituvat kohteita myydessä.

5.2. Kertyneet voittovarot ja osingonjako

Laadintaperiaatteet

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen, sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

Kertyneet voittovarot

M€	2019	2018
<i>Tilikauden alussa</i>	217,3	503,9
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)</i>	75,5	33,8
<i>Eläkevelvoitteet</i>	0,0	0,1
<i>Osingonjako</i>	-149,0	-320,5
<i>Tilikauden lopussa</i>	143,8	217,3

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2019.

Tilikauden 2019 aikana on maksettu osinkoa 149,0 milj. euroa ja osakekohtainen osinko oli 0,44 €/osake.

5.3. Osakekohtainen tulos

Laadintaperiaatteet

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovaikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja hybridilainan takaisinmaksun preemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Osakekohtainen tulos

M€	2019	2018
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos</i>	75,5	33,8
<i>Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)</i>	339,7	339,7
<i>Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)</i>	0,22	0,10

Vuosina 2019 ja 2018 ei ollut laimentavia instrumentteja.

6. Henkilöstö ja lähipiiri

Henkilöstö ja lähipiiri -osiossa kuvataan Spondan henkilöstön ja johdon palkkio- ja eläkejärjestelmät. Osion lopussa määritellään lähipiiri ja esitetään sitä koskevat liitetiedot.

6.1 Palkat ja palkkiot

Sponda konsernissa on vuonna 2019 ollut henkilöstöä keskimäärin 136 (119)

Palkat ja palkkiot, M€	2019	2018
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
<i>Toimitusjohtaja</i>	3,7	1,4
<i>Muut johtoryhmän jäsenet</i>	2,0	3,8
<i>Hallituksen jäsenet</i>	0,0	0,0
<i>Johdon palkat ja palkkiot yhteensä</i>	5,7	5,2
<i>Muut palkat</i>	10,5	8,4
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0
<i>Maksupohjaiset eläkekulut</i>	3,0	2,0
<i>Muut henkilösivukulut</i>	0,4	0,6
Yhteensä	19,7	16,2

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja erityispalkkiot olivat 3,7 (1,4) milj. euroa.

6.2 Eläkejärjestelyt

Laadintaperiaatteet

Spondalla on erilaisia työsuhteen päättymisen jälkeisiä etuusjärjestelyjä, joihin kuuluu maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jonka mukaan tehdään kiinteitä maksusuorituksia erilliselle yksikölle ja konsernilla ei ole oikeudellisia eikä tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos rahastolla ei ole riittävästi varoja kaikkien nykyisen ja aiempien tilikausien työsuoritukseen perustuvien etuuksien maksamiseen kaikille työntekijöille. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia. Etuuspohjaisessa järjestelyssä tyypillisesti määritellään eläke-etuus, jonka työntekijä saa eläkkeelle jäädessään, ja etuuden määrä riippuu yhdestä tai useammasta tekijästä, kuten iästä, palvelusvuosista ja palkkatasosta.

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi veloitteen raportointikauden päättämispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjaisen veloitteen määrä perustuu riippumattomien vakuutusmatemaatikkojen vuosittaisiin laskelmiin, joissa käytetään ennakoituun etuusoikeyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method).

Veloitteen nykyarvo määritetään diskonttaamalla arvioidut vastaiset rahavirrat korolla, joka vastaa yritysten liikkeeseen laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen korkoa. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta oman pääoman hyvitykseksi tai veloitukseksi sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Aiempaan työsuoritukseen perustuvat menot kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimissopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimissopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan lisäksi 18 kuukauden palkkaa vastaavaan korvauksen, mikäli irtisanominen tapahtuu enintään 24 kuukauden kuluttua työsopimuksen alkamisesta. Mikäli irtisanominen tapahtuu enemmän kuin 24 kuukauden kuluttua työsopimuksen alusta, on toimitusjohtaja oikeutettu irtisanomisajan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja ennen vuotta 2018 valitut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksettiin 15 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 136,0 (287,5) tuhatta euroa vuonna 2019. Järjestely ei ole voimassa vuonna 2019 valitulla muilla johtoryhmän jäsenillä kuin toimitusjohtajalla.

Henkilöstön eläkejärjestelyt

Sponda Oyj:lle on historiassa siirtynyt eläkevastuita eri yritysjärjestelyjen myötä, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksilla kompensoidaan aikaistettua eläkkeelle siirtymistä. Vastuissa eläkkeelle siirtymisen ikä on 60 vuodesta 63 vuoteen.

M€	2019	2018
<i>Etuuspohjainen velvoite</i>	1,8	2,2
<i>Varojen käypä arvo</i>	1,4	1,8
<i>Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.</i>	0,4	0,4

6.3 Lähipiiritiedot

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajien ja johtoon kuuluvien avainhenkilöiden vaikutusvallassa olevien yhteisöjen kuulumista lähipiiriin tarkastellaan tapauskohtaisesti tosiasialliset olosuhteet huomioiden.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2019 tai 31.12.2018.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenet ja eivät omistaneet yhtään osaketta 2019 eikä 2018 lopussa.

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenistä Outi Henrikssonille maksettiin 2.5.2019 saakka 2,8 tuhatta euroa kuukaudessa ja Svein Erik Lillelandille maksettiin vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle palkkiota 2,8 tuhatta euroa kuukaudessa.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 8.

Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

M€	2019	2018
<i>Kai Aejmelaeus, toimitusjohtaja 20.12.2019 saakka</i>	3,7	0,7
<i>Ari Käkelä, väliaikainen toimitusjohtaja 20.12.2019 alkaen</i>	0,0	-
<i>Kari Inkinen, toimitusjohtaja 16.4.2018 saakka</i>	-	0,6
<i>Hallitus</i>	-	-
<i>Michael Swank</i>	-	-
<i>James Seppälä</i>	-	-
<i>Svein Erik Lilleland</i>	0,0	0,0
<i>Andrew Lax³</i>	-	-
<i>Jean-Francois Bossy</i>	-	-
<i>Leif Andersson</i>	-	-
<i>Outi Henriksson⁵</i>	0,0	0,0

<i>Kari Inkinen</i> ¹	-	-
<i>Laurent Machenaud</i>	-	-
<i>Diana Hoffmann</i> ²	-	-
<i>Adam Shah</i> ⁴	-	-
<i>Hallitus yhteensä</i>	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	3,7	1,5

- 1) 20.3.2019 saakka
- 2) 20.3.2019 alkaen
- 3) 4.12.2019 saakka
- 4) 4.12.2019 alkaen
- 5) 2.5.2019 saakka

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2019

Tarkastelujakson aikana ei ollut olennaisia liiketapahtumia lähipiirin kanssa.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2018

<i>M€</i>	Tuotot	Kulut
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	-	8,8
<i>Yhteensä</i>	-	8,8

<i>M€</i>	Velat	Saamiset
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	5,0	-
<i>Yhteensä</i>	5,0	-

7. Muut liitetiedot

Muihin liitetietoihin on koottu ne asiat, jotka eivät muodosta konsernin näkökulmasta omaa laajempaa kokonaisuutta. Muihin liitetietoihin sisältyy sekä tuloslaskelman ja taseen erien liitetietoja, että niiden ulkopuolisia liitetietoja kuten vastuut.

7.1. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2019	2018
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,2	0,2
<i>Veroneuvonta</i>	0,2	0,1
<i>Muut palvelut</i>	0,1	0,0
Yhteensä	0,5	0,3

Tilintarkastukseen luetaan palkkiot, jotka koskevat konsernitiilinpäätöksen tilintarkastusta sekä Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilintarkastusta mukaan lukien tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

7.2 Vuokrasopimukset

7.2.1 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

Laadintaperiaatteet

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on korvannut IAS 17 standardin. Uuden standardin voimaantulo ei aiheuttanut kirjanpitoikäistelyyn muutoksia niissä sopimuksissa, joissa Sponda on vuokralle antajana.

Spondan perimät vuokrat ovat kokonaisvuokria, erillisiä pääoma- ja ylläpitovuokria tai liikevaihtosidonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Pääosa vuokrasta on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi. Sponda vuokrasopimukset ovat pääasiassa IFRS 16 -standardin mukaisia muuttuvan vuokran sopimuksia.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, jaksotetaan tasaisesti koko vuokratkaudelle.

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.

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingisopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen eri kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista. Rahoitusleasingtuotot ja -saamiset on esitetty tuloksessa ja taseessa omilla riveillään.

7.2.2 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Laadintaperiaatteet

IFRS 16 vaikutukset konserniin vuokralle ottajana tulevat lähinnä Spondan ydinliiketoimintaan kuuluvista tonttien vuokrasopimuksista sekä leasing-autoista. Tontteihin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu sijoituskiinteistöihin ja autoihin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.

Soveltamisen alkaessa 1.1.2019 kirjattiin taseeseen myös maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka, joka on diskontattu nykyarvoon käyttämällä diskonttaustekijänä Sponda näkemystä lisäluoton korosta.

Sponda on soveltanut IFRS 16 käyttöönotossa yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ole oikaissut vertailutiedoissa esitettäviä tietoja vaan ne esitetään yhä IAS 17 standardin ja IFRIC 4 tulkinnan mukaisesti.

Lisätietoa standardin käyttöönotosta ja sen vaikutuksista löytyy tilinpäätöksen yleisistä laatimisperiaatteista sekä konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 9.

7.3 Sijoitukset kiinteistörahastoihin

Laadintaperiaatteet

Sponda omistaa kiinteistörahastojen kautta osuuksia liike- ja toimistokiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Sijoitukset kiinteistörahastoihin arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelman riville "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

	2019		2018	
	Sijoituksen käypä arvo, M€	Omistusosuus	Sijoituksen käypä arvo, M€	Omistusosuus
<i>First Top LuxCo S.à r.l</i>	0,0	20,0 %	0,0	20,0 %
<i>YESS Ky</i>	-	-	0,0	60,0 %
<i>Russia Invest B.V.</i>	18,3	27,2 %	16,2	27,2 %
<i>Yhteensä</i>	18,3		16,2	

First Top LuxCo S.à r.l on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Sijoituksen arvo on kirjattu alas tilikauden 2016 aikana yhtiön selvitystilamenettelyn vuoksi.

YESS Ky on Sponda Oyj:n ja Yleisradion eläkesäätiön perustama rahasto, joka kehittää Forum Virium -hanketta. Rahastoon ei ole maksettu pääomapanoksia. Rahasto on purettu 19.6.2019.

Spondalla on 14,9 % epäsuora sijoitus Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall -kauppakeskus projektiin, sillä Sponda omistaa 27,2 % Russia Invest B.V. -yhtiöstä, jolla on 55 % omistus Okhta Mall -kauppakeskuksesta. 31.12.2019 sijoituksen käypäarvo oli 18,3 milj. euroa.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

7.4 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja aineettomat hyödykkeet

Laadintaperiaatteet

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

Omassa käytössä olevat toimitilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisena vaikutusaikanaan.

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Muiden omaisuuserien hankintamenon ja jäännösarvon välinen erotus jaksotetaan tasapoistoina hyödykkeiden arvioidulle taloudelliselle vaikutusajalle seuraavasti:

Omassa käytössä olevat toimitilat	100 vuotta
Koneet ja kalusto	3-20 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Omaisuuserien jäännösarvot, taloudelliset vaikutusajat ja poistomenetelmät tarkistetaan jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, ja niitä oikaistaan tarvittaessa kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot määritetään vertaamalla myyntituloa kirjanpitoarvoon, ja ne merkitään tuloslaskelman erään Liiketoiminnan muut tuotot tai – kulut.

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät mm. yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoon kirjattavat ja 3-5 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

Johdon harkinta

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Konsernin poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä vuonna 2019 olivat 0,6 (0,3) milj. euroa. Tästä 0,2 milj. euroa liittyi IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuden poistoihin.

Konsernin poistot muista aineettomista hyödykkeistä vuonna 2019 olivat 0,5 (0,7) milj. euroa.

7.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Laadintaperiaatteet

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

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 16 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	2019	2018
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	6,6	6,6
Myynnit ja muut muutokset	-0,1	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	6,5	6,6

7.6. Lyhytaikaiset korottomat saamiset ja velat

Spondan lyhytaikaisista saamisista ja veloista huomattava osuus liittyy arvonlisäveroon. Konsernissa katetaan vuoden lopussa vastikkeilla keskinäisen kiinteistöyhtiöiden poistot. Tästä johtuen kiinteistöyhtiöille kirjautuu joulukuussa huomattavat ALV-velat, kun taas emoyhtiössä on vastaava ALV-saaminen.

7.6.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Laadintaperiaatteet

Myyntisaamiset ovat saamisia, jotka syntyvät toimisto-, liike- tai logistiikkatilojen vuokraamisesta asiakkaille. Jos saamisista odotetaan saatavan maksu vuoden kuluessa, ne luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina varoina. Muut saamiset sisältävät mm. alv-saamiset, ennakkomaksut ja jaksotuksiin liittyvät siirtosaamiset.

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja niistä kirjataan erilliselle vähennystilille arvonalentuminen, kun saatava on ollut erääntynyt yli 3 kuukautta tai on objektiivista näyttöä siitä, ettei saamisen koko määrää saada perityksi. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Kun varmistuu, ettei myyntisaamista saada perityksi, se kirjataan pois taseesta myyntisaamisten vähennystililtä vastaan. Jos aiemmin pois kirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan vähentämään liiketoiminnan muita kuluja.

M€	2019	2018
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	4,9	4,1
Muut saamiset	0,1	1,9
ALV-saamiset	18,5	19,9
Ennakkomaksut	0,1	0,2
Muut siirtosaamiset	6,8	2,7
Yhteensä	30,4	28,8

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Tilikaudella 2019 Myyntisaamisista erilliselle vähennystilille on kirjattu arvonalentuminen 1,4 milj. euroa

7.6.2 Ostovelat ja muut velat

Laadintaperiaatteet

Ostovelat ovat maksuvelvoitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palveluntuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Ostovelat ja muut velat kirjataan alun perin käypään arvoon, ja myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Ostovelkojen ja muiden velkojen käyvät arvot ovat lähellä niiden kirjanpitoarvoja.

M€	2019	2018
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	9,5	9,1
Ostovelat	6,3	6,0
Korkovelat	11,7	11,7
Muut lyhytaikaiset velat	2,1	8,0
ALV-velat	16,6	21,3
Siirtovelat	15,6	17,0
Yhteensä	61,8	73,2
Koroista ja rahoituseristä		
Henkilöstökuluista	8,6	6,0
Veroista	0,0	0,3
Investoinneista	2,4	6,4
Muista	4,6	4,3
Siirtovelat yhteensä	15,6	17,0

7.7 Varaukset

Laadintaperiaatteet

Varaukset sisältävät kiinteistön myynnin yhteydessä syntyneet velvoitteet.

Lisäksi varauksia voidaan joutua kirjaamaan 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.

7.8 Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 2019	Konserni 2018
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	2 314,4	2 551,5
Annetut kiinnitykset*	2 314,4	2 551,5
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanattia	159,0	186,7

<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus**</i>	3 099,1	3 147,9
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	92,4	75,1

*) 30.6.2019 lähtien annetuissa kiinteistökiinnityksissä on huomioitu myös jälkipanttien vaikutus. Muutos on viety myös vertailutietoihin.

**) Spondan toimistorakennus Korkeavuorenkatu 45 ei ole mukana tässä luvussa, koska sitä ei luokitella IAS 40 mukaan sijoituskiinteistöksi, eikä sille lasketa käypää arvoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuonna 2019 kaikkien kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien panttauksien käypä arvo oli yhteensä 3 258,1 (3 334,6) milj. euroa (sisältää panttikirjat ja osakkeet). Rahavarat mukaan lukien kaikkien vakuuksien yhteisarvo 2019 oli 3 350,5 (3 409,7) milj. euroa.

Tontinvuokra- ja muista sopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
<i>Vuokravastuut</i>	-	50,0	-	-
<i>Annetut kiinnitykset</i>	4,2	4,5	-	-
<i>Annetut takaukset</i>	5,1	3,3	5,1	3,3
Yhteensä	9,3	57,8	5,1	3,3

Vuokrasopimukset, M€	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
<i>Sopimukseen perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:</i>				
<i>Seuraavan vuoden aikaan maksettavat</i>	0,2	0,3	-	-
<i>Myöhemmin maksettavat</i>	0,1	0,3	-	-
Yhteensä	0,3	0,6	-	-

Taseen ulkopuolisten vuokravastuiden määrän laskuun vaikuttaa IFRS16 -standardin käyttöönotto 1.1.2019, jonka vaikutukset on tarkemmin kuvattu Laadintaperiaatteissa. IFRS 16 standardin käyttöönoton 1.1.2019 jälkeen taseen ulkopuoliset leasing- ja vuokravastuut sisältävät lyhytaikaisia sopimuksia ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat vastuut.

Muut vuokrasopimukset koostuvat 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 63,0 (80,3) milj. euroa.

Sijoitussitoumukset

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2019 jäljellä 3,2 (3,5) milj. euroa.

7.9 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sponda on tammi- helmikuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 412,3 milj. euroa.

8. Konsernin rakenne

Sponda Oyj on vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä Sponda Oyj:stä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista tytäryhtiöstä.

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2019 ja 31.12.2018

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2019

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Arif Holding Oy	Kempele	100,00	
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	
Bulevardi1	Helsinki	100,00	
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00	
Dianapuisto	Helsinki	100,00	
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00	
Espoon Upseerinkatu 1-3	Espoo	100,00	
Espoonportti	Espoo	100,00	
Estradi 2	Helsinki	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Heimola	Helsinki	77,07	
Helsingin Forum	Helsinki	100,00	
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	
Helsingin Harkkorautantie 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63	
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00	
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00	
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00	
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00	

Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00	
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78	
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00	
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00	
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00	
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00	
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00	
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00	
Hermian Pulssi	Tampere	100,00	100,00
Hiukkasvaaran Kasarmit	Oulu	100,00	
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00	
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	
Hämeentie 103	Helsinki	100,00	100,00
Höyläämöntie 5	Helsinki	100,00	
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	
Isontammentie 4	Vantaa	100,00	100,00
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	
Kappelitie 8	Espoo	100,00	
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	
Keimolan Radioasema Koy	Vantaa	100,00	100,00
Kenkätie 16 Koy	Pirkkala	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00
Kuusamon Sesaju	Kuusamo	100,00	100,00
Liikekeskus Zeppelin Oy	Kempele	85,66	
Läkkitori	Espoo	100,00	
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	

Malmin Postitalo Koy	Helsinki	100,00	
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	
Mansku 4	Helsinki	100,00	
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	
Mikonlinna	Helsinki	100,00	
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00	
PaulonTalo	Helsinki	100,00	
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79	
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00	
Porkkalankadun alitus Koy	Helsinki	62,64	
Pronssitie 1	Helsinki	100,00	
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	
Ratinnan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00
Ratinnanlinna	Tampere	100,00	
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00	
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00	
Ruoholahden Yhteissuoja Koy	Helsinki	100,00	100,00
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	
Scifin Beta	Espoo	100,00	
Scifin Gamma	Espoo	100,00	
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00	
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
Säästötammela	Tampere	100,00	
Tallbergintalo	Helsinki	100,00	
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00	
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00	
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy	Tampere	100,00	

Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00	
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00	
Tampereen Vuolteenkatu 2	Tampere	100,00	
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00
Tulli Koy	Tampere	100,00	
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	
Vaajakosken Tikutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Jokiniementie Koy	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18	
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00	
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,00	
Vuosaaren LC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Vuosaaren PC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Värtönparkki 1	Oulu	100,00	
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83	
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47	
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00	
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44	
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00	
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00	
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87	

Osakeyhtiöt

MOW Mothership Of Work Oy	Helsinki	100,00	100,00
MOW Stargate Oy	Helsinki	100,00	100,00
MOW Supernova Oy	Helsinki	100,00	100,00
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Spoki Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Osaomisteiset Oy	Helsinki	100,00	

Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Real Estate Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties A Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo A Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing A Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding A Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding B Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding C Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding D Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Newco 1 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco MH 2 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco MF 3 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco P 4 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco SIP 5 Oy	Helsinki	100,00	100,00

Yhteisyritykset

Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23
Kluuvin Pysäköinti Koy	Helsinki	25,35	
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67	

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00
Russia Invest B.V.i.o	Alankomaat	27,23	27,23

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00	
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00	

Muutokset konsernirakenteessa vuonna 2019

Myydyt yhtiöt

Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00
Estradi	Helsinki	100,00
Helsingin Ilmalanrinne 1	Helsinki	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00
Oulun Alasintie 8 Koy	Oulu	100,00
Poijupuisto	Espoo	100,00
Tampereen Hämeenkatu 13 koy	Tampere	100,00
Tiistilän Miilu koy	Espoo	100,00
Tiistinhovi Koy	Espoo	100,00
Quartetton Cello	Espoo	100,00

Puretut Rahastot

YESS ky	Helsinki	60,00
---------	----------	-------

9. Tietoa uusien standardien käyttöönotosta

Sponda on ottanut käyttöön uuden IFRS 16 -standardin 1.1.2019 alkaen. Standardin käyttöönotossa Sponda sovelsi yksinkertaistettua menettelytapaa yhdessä standardissa esitettyjen helpotusten kanssa, jolloin vertailutietoja ei oikaistu ja kumulatiivinen vaikutus, ilman lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä sopimuksia, esitettiin 1.1.2019 avaavassa taseessa.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus taseeseen 31.12.2018

M€	31.12.2018	IFRS 16 vaikutus*	1.1.2019*
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 755,8	33,9	3 789,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	16,2	-	16,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,9	0,4	14,3
Muut aineettomat hyödykkeet	1,3	-	1,3
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	-	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	0,1	-	0,1
Laskennalliset verosaamiset	22,3	-	22,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 812,5	34,3	3 846,8
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	6,6	-	6,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	28,8	-	28,8
Rahavarat	106,7	-	106,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	142,1	-	142,1
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	241,4	-	241,4
Varat yhteensä	4 195,9	34,3	4 230,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	111,0	-	111,0
Ylikurssirahasto	159,4	-	159,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	756,7	-	756,7
Uudelleenarvostusrahasto	0,7	-	0,7
Muuntoerot	0,3	-	0,3
Kertyneet voittovarot	217,3	-	217,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 245,5	-	1 245,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,9	-	1,9
Oma pääoma yhteensä	1 247,4	-	1 247,4
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	167,1	-	167,1
Korolliset velat	2 516,2	32,6	2 548,8
Muut velat	0,4	-	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 683,8	32,6	2 716,4
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	0,0	1,7	1,7
Ostovelat ja muut velat	73,2	-	73,2

Lyhytaikaiset velat yhteensä	73,3	1,7	75,0
Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	191,5	-	191,5
Velat yhteensä	2 948,6	34,3	2 982,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 195,9	34,3	4 230,1

* Lopulliset luvut eroavat H1 tiedotteesta esitetystä indeksilaskennan tarkistuksen vuoksi.

Taseeseen merkittyjen vuokrasopimusten vaikutus Spondan 1.1. - 31.12.2019 vuokratuluihin oli 2,6 milj. euroa, käyvän arvon muutokseen -1,9 milj. euroa, poistoihin -0,2 milj. euroa ja rahoituskuluihin -0,9 milj. euroa. Vaikutus Spondan 1.1. - 31.12.2019 nettotuottoon oli 2,6 milj. euroa ja tulokseen ennen veroja -0,4 milj. euroa. Vaikutus Spondan 1.1. - 31.12.2019 liiketoiminnan rahavirtaan oli 3,5 milj. euroa ja rahoituksen rahavirtaan -3,5 milj. euroa.

Taseeseen merkittyjen vuokrasopimusten vaikutukset Spondan 1.1. - 31.12.2019 tuloslaskelmaan ja taseeseen on esitetty tarkemmin alla olevassa taulukossa:

IFRS 16 mukainen erittely tuloslaskelman ja taseen muutoksista raportointikaudella

M€	Käyttöoikeusomaisuuserät			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus hyödykkeet			
31.12.2018	-	-	-	-	-
IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus	33,9	0,4	34,3	34,3	34,3
1.1.2019	33,9	0,4	34,3	34,3	34,3
Lisäykset	-	0,1	0,1	0,1	0,1
Vähennykset	-1,9	-	-1,9	-1,9	-1,9
Poistot	-	-0,2	-0,2	-0,2	-
Käyvän arvon muutos	-1,9	-	-1,9	-1,9	-
Korkokulut	-	-	-	-	0,9
Maksut	-	-	-	-	-2,6
31.12.2019	30,1	0,3	30,4	30,4	30,8

Täsmäytys IAS 17 taseen ulkopuolisten vuokravastuiden ja IFRS 16 avaavan taseen vuokrasopimusvelan välillä

M€	
IAS 17 taseen ulkopuoliset vuokravastuut 31.12.2018	50,6
Tulevien vuokranmaksujen diskonttauksen vaikutus	-16,1
Muut muutokset*	-0,2
IFRS 16 vuokrasopimusvelka avaavassa taseessa 1.1.2019	34,3

* Muut muutokset sisältävät vaikutuksen lyhytaikaisten ja vähäarvoisia omaisuuseriä koskevien vuokrasopimusten pois lukemisesta

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

M€	
Alle vuoden kuluessa	1,6
1-5 vuoden kuluessa	3,3
5-10 vuoden kuluessa	6,6
Yli 10 vuotta	19,3
Yhteensä	30,8

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	1	10,6	50,7
<i>Hallinnointipalkkiot</i>		0	0
		10,6	50,7
<i>Hankinnan ja valmistuksen kulut</i>			
<i>Vuokraustoiminnan kulut</i>	2	-6,4	-19,6
		-6,4	-19,6
Nettotuotot		4,2	31,1
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>			
<i>Hallinnon kulut</i>	5 6	-2,4	-6,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	3	37,7	164,5
<i>Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>		0,2	0,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	4	-2,2	-1,8
Liikevoitto		36,9	185,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	16	1,5	-27,8
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja		38,4	157,9
<i>Tilinpäätössiirrot</i>	7	12,4	0,2
Voitto / tappio ennen veroja		50,8	158,0
<i>Tuloverot</i>	8	-6,9	-38,4
Tilikauden voitto / tappio		43,9	119,6

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa			
<i>Pysyvät vastaavat</i>			
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>	9	2,7	3,7
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>	10		
<i>Ennakkomaksut</i>		0,3	0,3
<i>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</i>		0,3	0,3
<i>Sijoitukset</i>			
<i>Osuudet saman konsernin yrityksissä</i>		1 108,4	1 026,1
<i>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</i>		493,4	578,0
<i>Osuudet omistusyhteisyriksissä</i>		21,8	32,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>		16,0	15,1
<i>Muut sijoitukset</i>		7,6	134,9
<i>Sijoitukset yhteensä</i>		1 647,1	1 786,7
<i>Pysyvät vastaavat yhteensä</i>		1 650,1	1 790,8
<i>Vaihtuvat vastaavat</i>			
<i>Muu vaihto-omaisuus</i>		5,5	5,5
<i>Lyhytaikaiset saamiset</i>	12	124,5	57,8
<i>Rahat ja pankkisaamiset</i>		2,5	22,4
<i>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</i>		132,5	85,7
<i>Vastaavaa yhteensä</i>		1 782,6	1 876,5
<i>Vastattavaa</i>			
<i>Oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>		111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>		159,1	159,1
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>		581,7	770,7
<i>Edellisten tilikausien voitto</i>		278,4	307,8
<i>Tilikauden voitto / tappio</i>		43,9	119,6
<i>Oma pääoma yhteensä</i>		1 174,3	1 468,3
<i>Vieras pääoma</i>			
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma</i>	15	290,1	235,5
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma</i>	15	318,2	172,7
<i>Vieras pääoma yhteensä</i>		608,3	408,2
<i>Vastattavaa yhteensä</i>		1 782,6	1 876,5

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta			
	<i>Tilikauden tulos</i>	43,9	119,6
	<i>Oikaisut</i> 1)	-39,8	-95,6
	<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i> 2)	-67,5	-78,4
	<i>Saadut korot</i>	7,7	4,6
	<i>Maksetut korot</i>	-7,3	-7,4
	<i>Muut rahoituserät</i>	0,9	-14,4
	Liiketoiminnan nettorahavirta	-62,1	-71,6
Investointien rahavirta			
	<i>Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin</i>	-0,9	-0,1
	<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-2,2	-13,3
	<i>Luovutustulot osakkeista ja osuuksista</i>	1,5	0,6
	<i>Myönnettyt lainat</i>	-27,9	-35,2
	<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	409,8	711,4
	Investointien nettorahavirta	380,2	663,5
Rahoituksen rahavirta			
	<i>Lisäys sijoitetun vapaan pääoman rahastoon</i>	-	184,0
	<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-	-154,5
	<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-	-318,5
	<i>Osingot ja muut pääoman palautukset</i>	-338,0	-320,5
	Rahoituksen nettorahavirta	-338,0	-609,5
	Rahavarojen muutos	-19,9	-17,6
	<i>Rahavarat tilikauden alussa</i>	22,4	40,0
	Rahavarat tilikauden lopussa	2,5	22,4

Rahavirtalaskelman liitetiedot

M€	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
1) Oikaisut		
Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.		
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	1,6	-
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	-34,7	-164,6
<i>Poistot</i>	0,3	3,0
<i>Osinkotuotot</i>	-2,3	-
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	0,8	27,8
<i>Konserniavustus</i>	-12,4	-0,2
<i>Fuusiotappio</i>	-	0,3
<i>Varaukset</i>	-	-0,4
<i>Verot</i>	6,9	38,4
Oikaisut yhteensä	-39,8	-95,6
2) Nettokäyttöpääoman muutos		
<i>Lyhytaikaiset liikesaamiset</i>		
<i>lisäys (-), vähennys (+)</i>	10,4	-15,4
<i>Korottomat lyhytaikaiset velat</i>		
<i>lisäys (+), vähennys (-)</i>	-78,0	-62,9
Nettokäyttöpääoman muutos	-67,5	-78,4

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

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. Vuokralaisremonttien poisto-aika on enintään 10 vuotta.

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 lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle 1-10 vuotta.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Osakesijoitukset on arvostettu taseessa tilikaudesta 2017 lähtien osakkeen käypään arvoon. Aiemmin osakkeet arvostettiin hankintamenoon. Osakkeen käypään arvoon kirjausten vaikutus on alkusaldon osalta kirjattu suoraan omaan pääomaan. Käyvänarvon laskennan ulkopuolisten kohteiden pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenoista.

Noudatetut arvostusperiaatteet löytyvät konsernin tilinpäätöksestä liitteestä 2.

Vaihto-omaisuus

Vaihtuviin vastaaviin vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen ja muiden yhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin. Vaihto-omaisuuteen kuuluvilla Sponda Oyj:n omille kiinteistötytäryhtiöille annetut yhtiölainat on kirjattu pitkäaikaisiin saamisiin.

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 johdannaissopimukset

Sponda Oyj:n rahoitus uudelleen järjesteltiin vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä omistusjärjestelyistä johtuen. Uudessa rahoitusjärjestelyssä velallisina ovat kiinteistöyhtiöt Spondassa olevien rahoituserien purkautuessa.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin.

Emoyhtiön taseeseen sisältyvä laskennallinen verovelka ja –saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

Muut periaatteet

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi. Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingisopimuksia.

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, €	2019	2018
<i>Toimisto- ja liiketilakiinteistöt</i>	3,0	43,3
<i>Logistiikkakiinteistöt</i>	7,4	7,1
<i>Kiinteistökehitys</i>	0,2	0,3
Yhteensä	10,6	50,7

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, €	2019	2018
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	8,4	44,3
<i>Muu Suomi</i>	2,3	6,4
Yhteensä	10,6	50,7

2. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2019	2018
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
<i>Muut pitkävaikutteiset menot</i>	0,3	3,0
Yhteensä	0,3	3,0

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa vuokraustoiminnan kuluihin.

3. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2019	2018
<i>Konkurssipesän jako-osuus</i>	0	0
<i>Osakkeiden käyvän arvon muutos</i>	34,5	164,4
<i>Muut tuotot</i>	3,2	0,1
Yhteensä	37,7	164,5

4. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2019	2018
<i>Muut kulut</i>	2,1	1,7
<i>Luottotappiot</i>	-0,0	-0,1
<i>Epävarmat saamiset</i>	0,1	0,2
Yhteensä	2,2	1,8

5. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2019	2018
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,1	0,0
<i>Veroneuvonta</i>	0,0	0,0
<i>Muut palvelut</i>	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	0,1	0,1

6. Muut hallinnon kulut

M€	2019	2018
<i>Vieraat palvelut</i>	0,9	0,1
<i>Muut hallinnon kulut</i>	1,4	5,4
<i>Yhteensä</i>	2,3	6,0

7. Tilinpäätössiirrot

M€	2019	2018
<i>Konserniavustukset, saadut</i>	46,2	0,2
<i>Konserniavustukset, maksetut</i>	-33,8	-
<i>Yhteensä</i>	12,4	0,2

8. Tuloverot

M€	2019	2018
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,9	-38,4
<i>Yhteensä</i>	-6,9	-38,4

9. Aineettomat hyödykkeet

2019, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	23,6	1,6	25,2
<i>Lisäykset</i>	0,9	2,4	3,3
<i>Siirrot</i>	-0,1	-3,6	-3,7
<i>Hankintameno 31.12.</i>	24,5	0,4	24,9
<i>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.</i>	-21,5	-	-21,5
<i>Siirrot</i>	-0,3	-	-0,3
<i>Tilikauden poisto</i>	-0,3	-	-0,3
<i>Kertyneet poistot 31.12.</i>	-22,1	-	-22,1
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	2,4	0,4	2,7

2018, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	148,2	32,1	180,3
<i>Lisäykset</i>	11,9	32,6	44,5
<i>Siirrot</i>	-136,4	-63,1	-199,5
<i>Hankintameno 31.12.</i>	23,6	1,6	25,2
<i>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.</i>	-101,6	-	-101,6
<i>Siirrot</i>	83,1	-	83,1
<i>Tilikauden poisto</i>	-3,0	-	-3,0
<i>Kertyneet poistot 31.12.</i>	-21,5	-	-21,5
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	2,1	1,6	3,7

10. Aineelliset hyödykkeet

2019, M€	Ennakko-maksut	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	0,3	0,3
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,0
<i>Vähennykset</i>	-0,1	-0,1
<i>Hankintameno 31.12.</i>	0,3	0,3
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	0,3	0,3

2018, M€	Ennakko-maksut	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	0,3	0,3
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,0
<i>Vähennykset</i>	-0	-0,0
<i>Hankintameno 31.12.</i>	0,3	0,3
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	0,3	0,3

11. Sijoitukset

2019, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyyksissä	Sijoitukset kiinteistö- ja haitoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	1026,1	578,0	32,5	15,1	134,9	1786,7
<i>Lisäykset</i>	172,6	238,6	-	0,9	0,1	412,2
<i>Vähennykset</i>	-90,3	-323,2	-10,8	-	-127,5	-551,8
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	1108,4	493,4	21,8	16,0	7,6	1647,1

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyyksiltä	Saamiset rahastot	Rahoitusarvo-paperit	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	0,0	127,5	7,4	-	134,9
<i>Lisäykset</i>	-	-	0,0	0,1	0,1
<i>Vähennykset</i>	-	-127,5	-	-	-127,5
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	0,1	-	7,5	0,1	7,6

2018, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyyksissä	Sijoitukset kiinteistö- ja haitoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	2118,5	1427,9	23,0	15,0	93,0	3677,5
<i>Lisäykset</i>	1951,5	1180,8	16,7	0,1	146,0	3295,0
<i>Vähennykset</i>	-3043,9	-2030,7	-7,2	-	-104,2	-5185,85
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	1026,1	578,0	32,5	15,1	134,9	1786,7

*) Muut sijoitukset, €	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyyksiltä	Saamiset rahastot	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	9,4	76,2	7,4	93,0
<i>Lisäykset</i>	3,0	143,0	-	146,0
<i>Vähennykset</i>	-12,3	-91,7	-	-104,0
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	0,0	127,5	7,4	134,9

12. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2019	2018
Myyntisaamiset	0,6	11,5
Muut saamiset	0,4	4,8
Lyhytaikaiset lainasaamiset		
Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset	2,5	-
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset, sisäiset	118,9	39,9
Muut siirtosaamiset	2,1	1,6
Siirtosaamiset yhteensä	121,0	41,6
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	124,5	57,8
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	16,5	9,8
Muut	104,4	31,7
Yhteensä	121,0	41,6

13. Oma pääoma

M€	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto 1.1.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	770,7	586,7
Tilikauden muutos	-189,0	184,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	581,7	770,7
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	427,4	591,5
Osakkeiden käypäarvo	-	36,8
Osingonjako	-149,0	-320,5
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	278,4	307,9
Tilikauden voitto / tappio	43,9	119,6
Oma pääoma yhteensä	1 174,3	1 468,3
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2019	2018
Voitto edellisiltä tilikausilta	278,4	307,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	581,7	770,7
Tilikauden voitto / tappio	43,9	119,6
Yhteensä	904,1	1 198,1

14. Varaukset

M€	2019	2018
<i>Muut varaukset 1.1.</i>	-	0,6
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Vähennykset</i>	-	-0,6
Muut varaukset 31.12.	-	-

2018 purettu varaus liittyi myydyin kohteen, Vuosaaren Logistiikkakeskus Oy, ostajalle myönnettyyn vuokravastuuseen.

15. Vieras pääoma

M€	2019	2018
<i>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	-	170,3
<i>Muut pitkäaikaiset velat, sisäiset</i>	243,5	22,7
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	243,5	193,0
<i>Laskennalliset verovelat</i>	46,7	42,5
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	290,2	235,5
<i>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	170,4	-
<i>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</i>		
<i>Saadut ennakot</i>	0,0	0,0
<i>Ostovelat</i>		
<i>Ostovelat, sisäiset</i>	2,4	10,3
<i>Muut ostovelat</i>	0,3	0,5
Ostovelat yhteensä	2,6	10,8
<i>Siirtovelat</i>		
<i>Siirtovelat, sisäiset</i>	71,7	35,1
<i>Muut siirtovelat</i>	2,8	3,0
Siirtovelat yhteensä	74,5	38,2
<i>Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset</i>	70,1	118,3
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	0,5	5,4
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	147,7	172,7
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	318,2	172,7
<i>Siirtovelkojen olennaiset erät</i>		
<i>Korat ja rahoituserät</i>	2,5	2,5
<i>Muut</i>	72,0	35,7
Yhteensä	74,5	38,2

16. Rahoitus

Emoyhtiön rahoituksen laadintaperiaatteet vastaavat konsernin tilinpäätöksen liitetiedossa 3 esitettyjä laadintaperiaatteita. Emoyhtiön liitetiedoissa on esitetty ne taulukot, jotka eroavat luvuiltaan konsernin liitetiedoista.

Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2019	2018
Osinkotuotot		
<i>Konsernin sisäiset osinkotuotot</i>	2,3	-
Rahoitustuotot		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,5	0,6
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,0	0,0
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Konsernin sisäiset rahoitustuotot</i>	11,0	23,8
Rahoitustuotot yhteensä	13,9	24,5
Rahoituskulut		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista</i>	-4,1	-14,9
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-0,2	-0,5
<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	0,0	0,0
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjatut</i>	-0,0	0,0
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	0,0
<i>Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehon osuus</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvastikekulut</i>	-4,9	-31,1
<i>Konsernin sisäiset korkokulut</i>	-3,2	-5,8
Rahoituskulut yhteensä	-12,4	-52,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1,5	-27,8

Rahavarat

Rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu kokonaisuudessaan Euro-määräisistä eristä

Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat

31.12.2019 M€	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	174,5	-	-	-	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	3,6					-
<i>Korkovelat *</i>	2,5	-	-	-	-	-
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>	-	244,3	-	-	-	-
Yhteensä	180,6	244,3	0	0	0	0

*) Korkovelat sisältyvät myös Joukkovelkakirjalainat tietoon.

Pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2019	2018
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	170,4	170,3
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	2,5	22,4
<i>Korollinen nettovelka</i>	167,9	147,9
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 174,3	1 468,3
<i>Taseen loppusumma</i>	1 782,6	1 876,5
<i>Omavaraisuusaste</i>	66,6%	78,3%

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2019 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksettuihin hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus-laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		0,1			0,1	0,1			0,1	0,1
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvarat</i>	493,4				493,4	493,4				493,4
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
<i>Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat</i>		0,6			0,6	0,6				0,6
<i>Rahavarat</i>		2,6			2,6	2,6				2,6
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	493,4	3,3			496,7	496,7				496,7

Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Konsernin sisäiset rahoitusvelat	243,5	243,5	243,5	243,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	170,4	170,4	171,9	171,9
Korkovelat	2,5	2,5	2,5	2,5
Ostovelat ja muut rahoitusvelat	0,6	0,6	0,6	0,6
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	417,0	417,0	418,5	418,5

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa, Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä, Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoon,

Rahoitusvaroissa ja rahoitusveloissa ei ole voimassa olevia johdannaissopimuksia,

Korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2019 Tasearvot	2019 Käyvät arvot	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	-	-	170,3	172,3
Yhteensä	-	-	170,3	172,3

Lyhytaikaiset velat, M€	2019 Tasearvot	2019 Käyvät arvot	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	170,4	171,9	-	-
Yhteensä	170,4	171,9	-	-

Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2019	Nimellisarvot 2019	Käyvät arvot 2018	Nimellisarvot 2018
Valuuttajohdannaiset				
<i>Valuuttaoptiot</i>				
	<i>Ostetut valuuttaoptiot</i>	0,0	0,4	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2019, M€	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
Konsernin sisäiset lainat	243,5					

Tässä taulukossa esitetään *nimellisarvoina* lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset tilinpäätöshetkellä, 2020 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa,

Konsernin kaikkien lainojen keskiporko oli 3,7 (3,6) % korkojohdannaiset sisältäen, Lainojen keskimaturiteetti oli 1,6 (1,8) vuotta, Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2019	2018
<i>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset</i>	5,1	3,3

Muut vastuut, M€	2019	2018
<i>Sijoitussitoumukset</i>	3,2	3,5

Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Luettelo kirjanpitokirjoista sekä säilytystavoista

Tilinpäätös	erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	sähköisessä arkistossa
Reskontraerittelyt	sähköisessä arkistossa
Käyttöomaisuuserittelyt	sähköisessä arkistossa
Ostoreskontratositteet	sähköisessä arkistossa
Myyntireskontratositteet	sähköisessä arkistossa
Muistiotositteet	sähköisessä arkistossa
Kassatositteet	sähköisessä arkistossa

Käytetyt tositelajit

AMC	Sisäiset
BCMAMO	Memo BC
IP	Laskut IP:stä
IW	Laskut IW:stä
KASSA	Kassatositteet
KOM	Käyttöomaisuus
KONV	Konversio
LT	Luottotappiot
M2	Matkalaskut
MEMO	Muistiot
PALKAT	Palkat
PKULU	Projekti, kulu
RESK	Sisäiset reskontratapahtumat
TILIOOTE	Tiliotteet
UFW	Rahoitustapahtumat
VIITTEET	Myyntisaamiset

Hallituksen esitys tilikauden voittoa/tappiota (-) koskeviksi toimenpiteiksi

SPONDA OYJ

KONSERNI

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 904 084 935,08 euroa, josta tilikauden tulos on 43 944 811,54 euroa, Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2019.

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 11. päivänä maaliskuuta 2020

Hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset sekä tilinpäätösmerkintä

SPONDA OYJ

Hallitus

James Seppälä

Michael Swank

Leif Andersson

Jean-Francois Bossy

Svein Erik Lilleland

Laurent Machenaud

Adam Shah

Diana Hoffmann

Christian Hohenthal

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus,

Helsingissä 11. päivänä maaliskuuta 2020

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
KHT

Petri Kettunen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n (y-tunnus 0866692-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyysriski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 11)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (3.505 milj. euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2019. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkina-vookrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta.
- Osakesijoitukset emoyhtiön taseessa on arvostettu osakkeen käypään arvoon.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi konsernissa käytössä olevia kontroleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.3)

- Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Toimialalle ovat tunnusomaisia vaihtelevan pituiset, erilaisin ehdoin toteutetut vuokrasopimukset.
- Olemme arvioineet ja testanneet vuokrausprosessin tietojärjestelmäympäristön ja laskituksen oikeellisuuteen liittyviä kontroleja liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.
- Aineistotarkastustoimenpiteenä olemme mm. analysoineet kiinteistökohtaista kuu-kausittaista vuokratuottoseurantaa.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja

siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 21.4.1998 alkaen yhtäjaksoisesti 22 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 11. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT

Petri Kettunen
KHT