

A photograph of a man and a woman in a bright, modern office setting. The man, with a beard and wearing a light blue button-down shirt, is leaning over a desk, looking at a laptop. The woman, with long red hair and wearing glasses and a blue and red plaid shirt, is sitting at the desk, smiling and looking at the laptop. The background shows a window with a grid pattern and a bright light source, possibly the sun, creating a warm atmosphere. The text '2015' is overlaid in large white font on the laptop screen.

2015

HALLITUKSEN

TOIMINTAKERTOMUS

JÄRJESTÖN
TILINPÄÄTÖS

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2015.....	3	Emoyhtiön tuloslaskelma.....	73
Osakkeenomistajat.....	15	Emoyhtiön tase.....	74
Konsernin tunnusluvut.....	17	Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	75
EPRA-tunnusluvut.....	18	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	76
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	24	Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	76
Konsernin tuloslaskelma.....	26	1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset.....	77
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	27	2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä.....	77
Konsernitase.....	28	3. Poistot ja arvonalentumiset.....	77
Konsernin rahavirtalaskelma.....	29	4. Liiketoiminnan muut tuotot.....	77
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	31	5. Liiketoiminnan muut kulut.....	77
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	32	6. Tilintarkastajien palkkiot.....	77
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	32	7. Rahoitustuotot ja -kulut.....	77
1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet.....	43	8. Satunnaiset erät.....	78
2. Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit.....	44	9. Tuloverot.....	78
3. Liikevaihto.....	44	10. Aineettomat hyödykkeet.....	78
4. Ylläpitokulut.....	45	11. Aineelliset hyödykkeet.....	78
5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot.....	45	12. Sijoitukset.....	79
6. Liiketoiminnan muut tuotot.....	45	13. Lyhytaikaiset saamiset.....	79
7. Liiketoiminnan muut kulut.....	45	14. Oma pääoma.....	80
8. Tilintarkastajien palkkiot.....	45	15. Varaukset.....	80
9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä.....	45	16. Pitkäaikainen vieras pääoma.....	80
10. Poistot hyödykeryhmittäin.....	48	17. Lyhytaikainen vieras pääoma.....	80
11. Rahoitustuotot ja -kulut.....	48	18. Johdannaissopimukset.....	81
12. Tuloverot.....	48	19. Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	81
13. Osakekohtainen tulos.....	49	Voitonjakoehdotus sekä toimintakertomuksen ja	
14. Sijoituskiinteistöt.....	49	tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	82
15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin.....	51	Tilintarkastuskertomus.....	83
16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	51		
17. Osuudet osakkuusyrityksissä.....	52		
18. Liikearvo.....	52		
19. Muut aineettomat hyödykkeet.....	53		
20. Rahoitusleasingsaamiset.....	53		
21. Pitkäaikaiset saamiset.....	53		
22. Laskennalliset verot.....	54		
23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt.....	56		
24. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	56		
25. Rahavarat.....	56		
26. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot.....	56		
27. Kertyneet voittovarot.....	57		
28. Pitkäaikaiset rahoitusvelat.....	57		
29. Eläkevelvoitteet.....	58		
30. Lyhytaikaiset rahoitusvelat.....	59		
31. Ostovelat ja muut velat.....	59		
32. Rahoitusinstrumentit.....	59		
33. Varaukset.....	68		
34. Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	68		
35. Lähipiiritapahtumat.....	68		
36. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	69		
37. Konsernin rakenne.....	69		
38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet.....	70		

Spondan täydellinen vuosikertomus, on julkaistu verkkoversiona suomeksi ja englanniksi osoitteessa www.sponda.fi/vuosikertomus2015. Lisäksi vuosikertomus julkaistaan kahtena erillisenä PDF-versiona: Vuosikatsaus 2015 ja Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2015.

Hallituksen toimintakertomus 2015

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 230,5 miljoonaa euroa (2014: 246,7 miljoonaa euroa), ja nettotuotot olivat 165,7 (176,0) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa ja nettotuottoa alensivat vuosien 2014 ja 2015 aikana tehdyt kiinteistöjen myynnit. Spondan liikevoitto oli 178,1 (151,7) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 87,7 (87,0) %.

Keskeistä tilikaudelta 2015

Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttämisessä vakaana, ei-strategisten kiinteistöjen myynneissä ja kiinteistökehityksessä.

Vuoden 2015 strategian toteuttaminen eteni merkittävästi. Maaliskuussa Sponda päätti aloittaa kauppakeskus Ratinan rakentamisen Tampereelle. Kokonaisuus käsittää noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Kokonaisinvestointi tontteineen on noin 240 miljoonaa euroa ja kauppakeskus valmistuu keväällä 2018.

Kiinteistöjen myyntejä toteutui vuoden 2015 aikana yhteensä 157,6 miljoonalla eurolla. Lisäksi myytiin Certeum Oyj:n osakkeet noin 190 miljoonalla eurolla vähennettynä pääoman palautuksella ja muilla tavanomaisilla kauppahinnan tarkistuksilla.

Huhtikuussa 2015 Sponda allekirjoitti sopimuksen Danske Bank Oyj:n kanssa 115 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin heinäkuussa 2015 erääntyvää vastaavan suuruista lainaa huhtikuuhun 2020 saakka.

Toukokuussa Sponda laski liikkeeseen 175 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 20.5.2020, ja lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Lainasta saatavat varat käytettiin toukokuussa 2015 erääntyneen 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ja muiden olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kesäkuussa Sponda myi Solnechniy II -kauppakeskuksen ja Bakh-rushina House -toimistotalon Moskovasta yhteensä 46,6 miljoonalla dollarilla.

Lokakuussa Sponda allekirjoitti sen omistamien Certeum Oyj:n osakkeiden kauppaa koskevan sopimuksen Tungsten Investment S.à r.l:n kanssa, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Spondan osakkeista saama kauppahinta oli noin 190 miljoonaa euroa ennen pääoman palautuksia ja tavanomaisia kauppahinnan tarkistuksia. Kauppa saatiin päätökseen 16.12.2015.

Marraskuussa Sponda allekirjoitti Vuosaaressa sijaitsevien kiinteistöjen, eli Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy:n, Vuosaaren Porttikeskus Koy:n ja Vuosaari Service Center Koy:n osakkeiden kauppaa koskevan sopimuksen Tellurium Investment S.à r.l:n kanssa, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Kauppahinta oli noin 100 miljoonaa euroa, mikä vastaa vuoden 2015 kolmannen neljänneksen arvostusta. Kauppa saatiin päätökseen 16.12.2015.

Marraskuussa Sponda allekirjoitti 80 miljoonan euron syndikoidun luottolimiittisopimuksen. Vakuudeton luottolimiittisopimus on 5-vuotinen. Luottolimiitillä jatkettiin alun perin marraskuussa 2015 erääntyvää 150 miljoonan euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittii. Yhtiö pienensi erääntyvää 150 miljoonan euron luottolimiittii vastaamaan nykyistä tarvetta.

Strategia

Spondan strategian päätavoitteet ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu. Liiketoimintarakenteen yksinkertaistamiseksi Sponda luopuu Venäjä-liiketoiminnosta, logistiikkakiinteistöistä sekä Turun kiinteistöomistuksesta 1–3 vuoden sisällä.

Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin, erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen sekä Tampereelle. Sijoituskohteina ovat toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt, ja sijoitukset toteutetaan sekä ostoina että kiinteistökehityshankkeina.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet omavaraisuusasteelle ja osingonmaksulle ovat:

- Konsernin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia
- Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kasvavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Yhteenveto tuloksesta ja taloudellinen asema I.1.-31.12.2015 (vertailukausi I.1.-31.12.2014)

- Konsernin liikevaihto oli 230,5 (246,7) miljoonaa euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 165,7 (176,0) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 178,1 (151,7) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 23,2 (-0,2) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,36 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 101,7 (3 142,1) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 5,26 (4,65) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,7 (87,0) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 441,0 (31.12.2014: 3 449,2) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 109,4 (3 149,9) miljoonaa euroa. Tästä sijoituskiinteistöjä oli 3 101,7 (3 142,1) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,7 (7,8) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 21,4 (18,6) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2015 aikana kiinteistöjä 157,6 (2014: 237,2) miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 4,3 miljoonan euron myyntitappio. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatuun nostoon investoitiin 37,8 (42,0) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 65,2 (22,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2015 aikana 4,7 (65,0) miljoonalla eurolla.

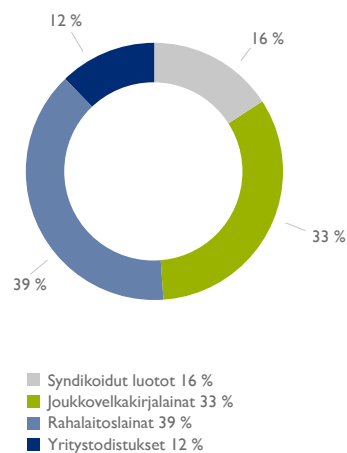
Konsernin oma pääoma vuoden 2015 lopussa oli 1 585,0 (1 411,5) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 94,0 miljoonaa euroa on joulukuussa 2012 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridi-laina). Velat olivat yhteensä 1 856,0 (2 037,7) miljoonaa euroa, josta 1 192,0 (1 413,6) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 664,0 (624,1) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 660,9 (1 731,2) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	2015	2014	2013
Taloudellinen vuokrausaste, %	87,7	87,0	87,9
Liikevaihto, Me	230,5	246,7	264,3
Nettotuotot, Me	165,7	176,0	190,9
Liikevoitto, Me	178,1	151,7	153,0
Omavaraisuusaste, %	46,2	41,0	40,7
Nettovelkaantumisaste, %	90,9	121,2	125,6
Oman pääoman tuotto, %	15,2	5,2	7,2
Tulos/osake, e	0,78	0,24	0,34
Osinko/osake, e	0,19 ¹⁾	0,19	0,18
Osingot yhteensä, Me	53,8 ¹⁾	53,8	51,0
Osakekohtainen nettovarallisuus, e	5,26	4,65	4,64
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,36	0,37	0,40

¹⁾ Hallituksen esitys

Sponda-konserni,
Rahoitusrakenne 31.12.2015



Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	2015	2014	2013
Liiketoiminnan nettorahavirta	94,9	113,5	106,5
Investointien nettorahavirta	241,5	33,5	-27,4
Rahoituksen nettorahavirta	-136,1	-141,5	-90,1
Rahavarojen muutos	200,4	5,6	-11,0
Rahavarat kauden alussa	20,3	18,8	30,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,7	-4,0	-0,2
Rahavarat kauden lopussa	220,0	20,3	18,8

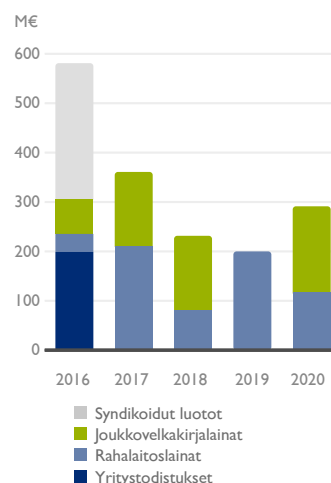
Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Korollinen vieras pääoma oli 1 660,9 (1 731,2) miljoonaa euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,2 (2,1) vuotta. Keski-korko oli 2,9 (2,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 90 (76) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,3) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,5 (3,3). Spondan omavaraisuusaste oli 46,2 (41,0) % ja nettovelkaantumisaste 90,9 (121,2) %.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2015 yhteensä 275 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 546 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 199 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 641 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 125,8 miljoonaa euroa eli 3,7 % konsernin taseesta. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -48,9 (-55,9) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,1 (-4,8) miljoonaa euroa johdannaisien realisoitumaton käyvän arvon muutosta.

Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisien ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Sponda-konserni, velkojen
maturiteettirakenne 31.12.2015



Laskennalliset verot

Vuonna 2006 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvän tarpeettoman alakonsernin purkamisen seurauksena ja osakkeiden hankintamenoissa tapahtuvien muutosten vuoksi laskennallisten verojen määrä muuttui merkittävästi. Tilinpäätökseen 2015 kirjatun alakonsernin purkamisesta johtuvan laskennallisen verovelan pienentyminen oli noin 129 milj. euroa. Muutoksesta kerrottiin osavuositarkastuksessa, joka julkaistiin 3.11.2015.

Toimintaympäristö – Suomi

Valtiovarainministeriön joulukuun 2015 ennusteessa vuoden 2015 koko vuoden BKT:n muutokseksi ennustetaan 0,2 %:n kasvua. Merkittävin tekijä kasvussa on yksityisen ja julkisen kulutuksen positiivinen kehitys. Kuluvana vuonna BKT:n ennustetaan kasvavan 1,2 %. Kasvun taustalla on kulutuksen ohella yksityiset investoinnit.

KT:n mukaan vuoden 2015 viimeisen neljänneksen aikana kiinteistökauppoja tehtiin noin 1,33 miljardilla eurolla ja koko vuoden volyymiksi muodostui noin 5,46 miljardia euroa. Tämä tarkoittaa, että 2015 oli historian toiseksi aktiivisin kaupankäyntivuosi Suomessa. Vain vuonna 2007 kiinteistökauppojen arvo on ollut suurempi. Kansainvälinen sijoituskysyntä pysyi vahvana vuoden 2015 aikana, ja kansainvälisten sijoittajien osuus kaupoista oli n. 34 %.

Toimistotilojen uudisrakentaminen on hieman piristynyt vuodesta 2014, mutta on edelleen varsin alhaisella tasolla. Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille valmistui Catellan mukaan vuoden 2015 loppuun mennessä noin 86 000 m² uutta toimistoa, joka on yli 50 % enemmän kuin vuonna 2014.

Heikosta taloussuhdanteesta huolimatta pääkaupunkiseudun toimistotilan vajaakäyttöaste laski aavistuksen vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Catellan mukaan keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa 13,3 %.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuote supistuu Suomen Pankin syyskuun ennusteen mukaan noin 4 % vuonna 2015. Edelleen Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan tänä vuonna 2 %. Vallitseva epävarmuus vähentää investointeja ja nopeasti nousseet hinnat haittaavat kulutusta. Jännitteet Itä-Ukrainassa, pakotteet ja epäselvät näkymät talouden ja kaupan rajoitustoimien kehityksestä aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Suomen Pankin ennusteen antamisen jälkeen öljyn hinta on laskenut selvästi, mikä vaikeuttaa Venäjän talouden tilannetta entisestään.

Transaktiomarkkina piristyi hieman vuoden loppua kohti. Vuoden 2015 viimeisen neljänneksen volyymi oli CBRE:n alustavien tietojen mukaan noin 1 miljardia dollaria ja koko vuoden volyymiksi muodostui noin 3 miljardia dollaria. Kaupantekotahti hidastui hieman vuodesta 2014, jolloin volyymi oli noin 3,5 miljardia dollaria.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi loppuvuodesta 17,7 %:iin. Vuoden lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli noin 26 % ja B-luokan tilojen noin 15 %.

Vuoden aikana Moskovaan valmistui reilu 0,7 miljoonaa m² uutta toimistotilaa. Heikko kysyntä ja korkea vajaakäyttö siirsivät noin puolet suunnitelluista projekteista myöhemmäksi.

Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2015

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2015 olivat 165,7 (176,0) miljoonaa euroa. Toimistotilojen osuus oli 66 %, kauppakeskusten 22 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 7 %. Spondalla oli 31.12.2015 yhteensä 162 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 miljoonaa m². Noin 70 % on toimistotilaa, 14 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan 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 asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2015 oli 23,2 (-3,9) miljoonaa euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi erityisesti ydinkeskustan kiinteistöissä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksen kehityskate Ilmalan toimistohankkeen valmistuttua. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen markkinavuokrien muutoksista.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

ME	2015	2014
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	39,2	15,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-7,4	-10,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	25,4	5,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-37,8	-42,0
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	30,2	40,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-26,8	-19,3
Valuuttakurssien muutos	0,3	5,9
Sijoituskiinteistöt yhteensä	23,2	-3,9
Kiinteistörahastot	0,0	-1,8
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	5,5
Konserni yhteensä	23,2	-0,2

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoden 2015 lopussa yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi vuoden 2015 lopussa Catella Property Oy Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Venäjän taloustilanteen, pakotteiden ja ruplan voimakkaiden kurssimuutosten takia arvostukseen liittyy tavanomaista enemmän epävarmuutta. Epävarmuutta lisää erityisesti vertailukauppojen puute, vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruplan yleistymisen sopimusvaluuttana.

Muutokset Spondan kiinteistöomaisuudessa

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.12.2015 M€	Yht.	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	229,6	149,0	46,6	16,8	0,3	16,9
Ylläpitokulut	-63,4	-39,0	-10,9	-7,7	-1,8	-4,0
Nettovuokratuotot	166,2	110,0	35,7	9,1	-1,4	12,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2015	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
Aktivoidut korot 2015	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
Hankinnat	4,7	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	103,0	29,3	6,8	0,9	66,0	0,1
Siirrot segmenttien välillä	0,0	98,4	-2,3	0,0	-96,0	0,0
Myyntit	-161,9	-18,1	0,0	-103,9	0,0	-39,8
Käyvän arvon muutokset	23,2	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9
Siirrot myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	-10,2	-8,4	0,0	-1,8	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Käyvän arvon muutos %	0,7	1,9	0,4	-3,6	19,5	-15,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,3	6,2	5,7	9,1		10,3
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,1					

Vuokraustoiminta

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/ m ² /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	74	14 874	11,80
Kauden aikana päättyneet	88	26 878	13,40
Kauden aikana uusitut	46	14 074	22,80

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eivätkä tiloihin.

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistö-salkussa EPRA:n suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 3,3 (-3,0) %, kauppakeskuksissa 1,3 (3,2) %, logistiikkakiinteistöissä 27,8 (-11,3) % ja Venäjän kiinteistöissä -4,3 (-10,7) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
Toimistokiinteistöt, %	88,2	88,0	88,1	87,9	88,5
Kauppakeskukset, %	91,3	90,6	89,8	90,3	91,2
Logistiikkakiinteistöt, %	68,3	67,8	68,6	68,5	64,9
Venäjä, %	84,6	82,3	84,5	90,1	90,4
Koko kiinteistökanta, %	87,7	86,2	86,3	86,8	87,0
Maantieteellinen alue	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
Helsingin kantakaupunki, %	90,1	89,3	88,3	88,2	89,3
Pääkaupunkiseutu, %	85,7	83,5	83,7	83,6	83,1
Turku, Tampere, Oulu, %	90,8	91,1	92,3	92,9	93,2
Venäjä, %	84,6	82,3	84,5	90,1	90,4
Koko kiinteistökanta, %	87,7	86,2	86,3	86,8	87,0

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2015 lopussa 969,3 (1 038,4) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 789 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 806 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,4 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,4 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,4 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (4,2 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 33 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokratuotoista
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	8,0
Energia	0,3
Julkinen sektori	11,8
Kauppa	23,4
Koulutus	1,2
Logistiikkakiinteistöt/ Liikenne	2,8
Majoitus ja ravitsemustoiminta	6,0
Media/Kustantaminen	3,4
Muut palvelut	15,4
Pankki/Sijoitus	8,5
Rakentaminen	3,6
Teollisuus/valmistus	4,1
Terveystieteet	5,3
Tietoliikenne	5,9
Muut	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,2 (4,3) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,2 (4,3) vuotta, kauppakeskusten 5,2 (5,6) vuotta, logistiikkatilojen 2,3 (3,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,4 (2,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2015	% vuokratuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	14,2	14,0
2. vuoden sisällä	17,1	11,3
3. vuoden sisällä	10,8	18,1
4. vuoden sisällä	8,3	9,3
5. vuoden sisällä	5,3	7,4
6. vuoden sisällä	7,7	2,0
6. vuoden jälkeen	23,6	26,3
Toistaiseksi voimassa olevat	13,0	11,6

Divestoinnit ja investoinnit

Divestoinnit M€	1-12/15	1-12/14
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	157,6	237,2
Myyntivoitto/ -tappio *)	-4,3	0,6
Tasearvo	161,9	236,6

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit M€	1-12/15	1-12/14
Ostetut kiinteistöt	-4,7	-65,0
Ylläpitoinvestoinnit	-37,8	-42,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-65,2	-22,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen sekä Ratinan kauppakeskukseen rakentamiseen.

Segmenttikohtaiset tulokset

Spondan raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot-segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistö-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportoidaan Muut-segmentti, mihin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Muut -segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Toimistokiinteistöt

	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	149,1	141,8
Nettotuotto, M€	109,7	103,0
Liikevoitto, M€	134,1	112,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,9	5,4
Taloudellinen vuokrausaste -%	88,2	88,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 994,8	1 853,5
- ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€	8,4	
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	35,5	18,5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	775 000	766 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1-12/15	1-12/14
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	17,9	20,6
Myyntivoitto/ -tappio	-0,2	0,7
Tasearvo	18,1	19,9
Ostetut kiinteistöt	-4,7	-65,0
Ylläpitoinvestoinnit	-29,7	-34,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,4	-2,1

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2015	% vuokra- tuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	13,5	10,8
2. vuoden sisällä	19,8	12,0
3. vuoden sisällä	10,2	21,8
4. vuoden sisällä	9,1	7,4
5. vuoden sisällä	4,8	7,6
6. vuoden sisällä	5,4	2,0
6. vuoden jälkeen	21,4	22,3
Toistaiseksi voimassa olevat	15,8	16,0

Kauppakeskukset

	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	46,6	45,8
Nettotuotto, M€	35,7	35,2
Liikevoitto, M€	35,8	36,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,7	4,7
Taloudellinen vuokrausaste -%	91,3	91,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	733,6	726,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	3,2	3,8
Vuokrattava pinta-ala, m ²	153 500	151 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit
Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1-12/15	1-12/14
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	0,0	0,0
Myyntivoitto	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-6,8	-4,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2015	% vuokra- tuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	8,4	8,3
2. vuoden sisällä	10,1	7,4
3. vuoden sisällä	7,9	10,0
4. vuoden sisällä	6,4	7,0
5. vuoden sisällä	5,4	6,3
6. vuoden sisällä	18,8	2,3
6. vuoden jälkeen	38,8	55,3
Toistaiseksi voimassa olevat	4,3	3,4

Logistiikkakiinteistöt

	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	16,8	30,8
Nettotuotto, M€	9,1	18,9
Liikevoitto, M€	-1,9	11,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	7,4	4,1
Taloudellinen vuokrausaste -%	68,3	64,9
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	92,9	205,1
- ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€	1,8	
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-7,4	-6,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	152 500	248 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit
Logistiikkakiinteistö-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1-12/15	1-12/14
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	100,8	216,7
Myyntivoitto/ -tappio	-3,1	0,0
Tasearvo	103,9	216,7
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,9	-2,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	1,1

Sponda myi joulukuussa 2015 Vuosaaren sataman kiinteistöt noin 100 miljoonalla eurolla Bidco Oy:lle, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta.

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2015	% vuokra- tuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	24,7	17,3
2. vuoden sisällä	13,0	12,0
3. vuoden sisällä	4,5	11,8
4. vuoden sisällä	7,4	7,9
5. vuoden sisällä	6,0	17,3
6. vuoden sisällä	1,2	1,8
6. vuoden jälkeen	11,3	17,3
Toistaiseksi voimassa olevat	31,9	14,7

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2015 lopussa 129,7 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 53,8 miljoonaa euroa ja loput 75,9 miljoonaa euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. 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 kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 65,7 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen sekä Ratinan kauppakeskusten rakentamiseen.

Sponda rakensi Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Kohde valmistui ja otettiin käyttöön joulukuussa 2015. Kiinteistöt olivat täyteen vuokratut, ja kokonaisinvestointi oli n. 57 miljoonaa euroa.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Maankaivuutyöt on pääosin saatu päätökseen. Uudisosan perustustyöt ovat käynnissä ja runkotyöt alkavat maaliskuussa 2016. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutalaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 miljoonaa euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 51,9 miljoonaa euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset kattavat noin 35 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Venäjä

	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	16,9	22,2
Nettotuotto, M€	12,8	15,8
Liikevoitto, M€	-24,8	-10,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,8	6,0
Taloudellinen vuokrausaste -%	84,6	90,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	150,7	224,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-33,9	-23,8
Vuokrattava pinta-ala, m ²	34 500	44 500

Ruflan arvon voimakas heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda on joutunut neuvottelemaan vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1-12/15	1-12/14
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	38,7	0,0
Myyntivoitto/-tappio ^{*)}	-1,1	0,0
Tasearvo	39,8	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,1	-0,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0

^{*)} Sisältää myyntikulut

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2015	% vuokra- tuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	35,2	38,7
2. vuoden sisällä	13,9	13,4
3. vuoden sisällä	31,2	15,2
4. vuoden sisällä	6,6	23,8
5. vuoden sisällä	9,3	2,1
6. vuoden sisällä	0,0	1,5
6. vuoden jälkeen	3,8	5,5
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Sponda myi Certum Oy:n osakkeet 16.12.2015 Space (Logistics) Pledgeco S.à r.l:lle, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Spondan osakkeista saama kauppahinta pääoman palautuksen ja muiden tavanomaisten tarkistusten jälkeen oli noin 181 miljoonaa euroa. Sponda kirjasi kaupasta n. 5,2 miljoonan euron myyntivoiton.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoitavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 19,4 miljoonaa euroa vuoden 2015 lopussa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 miljoonaa euroa 31.12.2015.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 129,5 (140,0) miljoonaa euroa ja liikevoitto 193,1 (87,5) miljoonaa euroa tilikaudella 2015. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 78,3 (-116,9) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli 257,0 (-1,2) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiö Sponda Oyj:stä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista kotimaisista osake- ja kiinteistö-osakeyhtiöistä. Lisäksi konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy:n omistamat ulkomaiset tytäryhtiöt.

Riskienhallinta

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

Vastuu riskienhallinnasta määrytyy 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 sisäisen tarkastus valvoo riskienhallintajärjestelmän toimivuutta.

Riskienhallinta on sidottu yhtiön vuosisuunnitteluun, ja riskejä arvioidaan kahdesti vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Syksyllä budjetoinnin yhteydessä riskikartoitus päivitetään. Konsernin riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja päivitetään kartoituksen perusteella tehtyjen päätösten mukaisesti. Osana riskikartoitusta arvioidaan myös yhtiön suhtautumista riskeihin.

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.

Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ	RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ
Taloudellisen vuokrausasteen lasku	Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle, jotka ovat markkinatilanteesta huolimatta houkuttelevia alueita. Sponda myy näiden strategisten alueiden ulkopuolelle jääviä kiinteistöjä. Kiinteistöjen keskeisen sijainnin lisäksi Sponda kehittää jatkuvasti asiakaspalveluaan muun muassa yksityiskohtaisemmillä kiinteistöjen palvelututkimuksilla sekä tuomalla markkinoille joustavampia vuokrausmalleja.
Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Spondalla on laaja vuokralaiskanta, joten yhtiö ei ole riippuvainen yksittäisistä suurista asiakkaista.
Rahoituksen saatavuus	Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena.
Korkoriski	Spondan korkosuojausten on oltava 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Käyttämällä kiinteäkorkoisia lainoja ja korkojohdannaisia tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia.
Valuuttakurssin muutokset	Spondan Venäjältä saamat vuokratuotot maksetaan US-dollareina ja Venäjän ruplina. Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.
Venäjän makrotalouden kehitys	Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimisto Moskovassa. Yhtiön kiinteistöt Venäjällä ovat korkeatasoisia, prime-paikoilla sijaitsevia kohteita. Spondan päivitetyn strategian mukaisesti yhtiö suunnittelee poistumista Venäjän markkinoilta 1–3 vuoden sisällä. Sponda käyttää paikallista ulkopuolista toimijaa yhteistyökumppanina operatiivisessa toiminnassa varmistaakseen toiminnan jatkuvuuden.

Ympäristövastuu

Spondan ympäristövastuun vuosi 2015 eteni strategian mukaisesti. Spondan suurimmat ympäristövaikutukset koskevat kiinteistöjen energiankulutusta ja siitä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Tämän lisäksi Sponda seuraa vedenkulutusta sekä jätemateriaalien hyötykäyttöä ja kierrätystä. Spondan energiatehokkuusohjelma eteni vuonna 2015 tavoitteen mukaisesti saavuttaen -15,4% kulutussäästön vertailuvuodesta. Spondan pitkän aikavälin tavoite on vähentää energiankulutusta -20% vuoteen 2020 mennessä, vuoden 2001–2005 kulutuksen keskiarvosta. Spondan kiinteistöistä syntyvän jätteen hyötykäyttö nousi 97%, kierrätysprosentin ollessa 45%. Ympäristövastuutyötä tehdään myös yhdessä asiakkaiden kanssa. Sponda solmi joulukuussa uuden ympäristökumppanuuden Sweco Finland Oy:n kanssa Ilmalan uudiskohteeseen.

Sponda nousi marraskuussa ensimmäistä kertaa Nordic Climate Disclosure Leadership -tasolle CDP Climaten vuosittaisessa vertailussa. Sponda sai tunnustusta ilmatoraportoinnin kattavuudesta sekä energiatehokkuusohjelmastaan, joka kattaa hiilidioksidipäästöjen hallinnan. Sponda sai raportointia koskeissa pisteissä 99/100 sekä päästöjen hallintaa mittaavassa indeksissä A-, asteikolla A-E. Sponda paransi viimevuotista tulostaan kummassakin kategoriassa ja oli sekä Suomen että pohjoismaiden paras luokassa Financials.

Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Sponda noudattaa listattuja yhtiöitä koskevia Nasdaq Helsinki Oy:n antamia sääntöjä ja määräyksiä sekä 1.1.2016 voimaan astunutta Hallinnointikoodia Corporate Governance 2015.

Arvopaperimarkkinayhdistys ry on 1.10.2015 julkaissut uuden Hallinnointikoodin 2015. Hallinnointikoodi 2015 sekä aiempi Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2010 ovat saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internetsivuilta www.cgfinland.fi.

Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Spondan hallinnoinnin kuvaus ja selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla Spondan internetsivuilla www.sponda.fi.

Spondan hallituksen jäsenten nimittämisessä ja hallituksen palkkioiden valmistelussa yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimistystoimikunta hallituksen nimitysvaliokunnan sijaan.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4 - 7) varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimistystoimikunnan ehdotuksesta ja heidät nimitetään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 16.3.2015 saakka Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Arja Talma (varapuheenjohtaja), Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen ja Raimo Valo.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2015 vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän ja hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusaloilta sekä kaupan alalta. Hallituksen jäsenistä on ilmoitettu tarkempia tietoja Sponda Oyj:n internetsivuilla julkaistavan vuosikertomuksen kohdassa "Hallinnointi/Hallitus/Hallituksen esittely". Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen heidän hallitusjäsenyydestään Oy PALS Ab:ssa, joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja. Paul Hartwallin on katsottu olevan ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hänen hallitusjäsenyydestään Hartwall Capital Oy:ssä, jonka tytäryhtiö HC Fastigheter Holding Oy Ab on Spondan merkittävä osakkeenomistaja. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 16.3.2015 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitusta valmistelemalla hallitukselle kuuluvia asioita. Pysyvät valiokunnat ovat tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus on vastuussa valiokunnille osoittamiensa tehtävien hoitamisesta. Tarvittaessa hallitus voi asettaa keskuudestaan myös muita valiokuntia ja työryhmiä valmistelemaan muita tärkeitä päätöksiä.

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta (3) hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan ovat vuonna 2015 kuuluneet puheenjohtajana Arja Talma ja varapuheenjohtajana Raimo Valo sekä jäseninä Paul Hartwall ja Juha Laaksonen. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä on toiminut toukokuuhun 2015 saakka Spondan talous- ja rahoitusjohtaja ja kesäkuusta 2015 alkaen Spondan toimitusjohtaja.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta (3) yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan ovat vuonna 2015 kuuluneet puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Christian Elfving sekä jäsenenä Leena Laitinen. Spondan toimitusjohtaja osallistui myös rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan sihteerinä on toiminut toukokuuhun 2015 saakka Spondan talous- ja rahoitusjohtaja ja kesäkuusta 2015 alkaen Spondan toimitusjohtaja.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 21.3.2016 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

Tilintarkastajat

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastaja on KHT Petri Kettunen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 25.1.2016 päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle 21.3.2016, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistetaan kahdeksan varsinaista jäsentä. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallitukseen valitaan vuoden 2017 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Outi Henriksson ja Juha Metsälä. Nimitystoimikunta toteaa, että hallituksen nykyisistä jäsenistä Juha Laaksonen ei ollut enää käytettävissä hallituksen jäseneksi. Nimitystoimikunta saattaa Sponda Oyj:n hallituksen tietoon, että nimitystoimikunnan ehdotus edellyttää Sponda Oyj:n yhtiöjärjestyksen muuttamista siten, että hallitukseen on mahdollista valita 5–9 jäsentä. Nimitystoimikunta ehdottaa, että Outi Henrikssonin ja Juha Metsälän toimikausi alkaa siitä, kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity kaupparekisteriin ja että muiden hallituksen jäsenten toimikausi alkaa varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päättyessä.

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että palkkioita ei koroteta, ja että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokoukseen päättyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 66.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 40.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 33.000 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa ja hallituksen jäsenille 600 euroa osallistutulta kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa osallistutulta valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa osallistutulta tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että 40 % kiinteästä vuosipalkkiosta maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun Sponda Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2016 on julkaistu. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Sponda Oyj:n hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaitaan yhtiökokouksutsoon.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat seuraavat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2015:

- Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh;
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Pekka Pajamo; ja
- HC Fastigheter Holding Oy Ab, Ole Johansson.

Johto ja henkilöstö

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä kolmen liiketoiminta-alueen johtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

	2015	2014	2013	2012	2011
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	103	118	121	122	123
Henkilömäärä tilikauden lopussa	103	105	118	119	128
Henkilöstökulut, M€	10,9	12,1	13,3	13,5	13,0

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua vuosittain osakeohjelmaan, jonka kohderyhmään kuuluvat kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimitushteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat Spondan pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään.

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2013–2015, 2014–2016 ja 2015–2017. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2013–31.12.2015, 1.1.2014–31.12.2016 ja 1.1.2015–31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynti.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä viisi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013, 1.11.2013, 5.2.2014 ja 5.2.2015.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi oli 3,79 euroa vuonna 2015. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,57 euroa ja alin 3,29 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 121,6 milj. kappaletta 461,5 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2015 oli 3,92 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 109,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2015 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 2.10.2015: APG Asset Management N.V. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,98 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti tammikuussa 2016 hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 21.3.2016. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyy otsikon "Osakkeenomistajien nimitystoimikunta" alta.

Helmikuussa 2016 Sponda allekirjoitti kuusi kiinteistöä omistavan Ab Mercator Oy:n osakkeiden sekä kiinteistöjä hallinnoivan Ab Forum Capita Oy:n osakkeiden kauppvoja koskevat sopimukset Forum Fastighets Kb:n ja Föreningen Konstsamfundet rf.:n kanssa. Kiinteistöt sijaitsevat Forum-korttelissa Helsingin keskustassa. Kohteiden yhteenlaskettu, velaton kauppahinta on noin 576 miljoonaa euroa. Arvioitu nettotuotto ensimmäisen vuoden jälkeen on noin 4,9 %. Kauppahinta on ehdollinen tavanomaisille yrityskaupan jälkeen tehtäville tase- ja muille oikaisuille, ja kauppa on tarkoitus saattaa päätökseen 29.2.2016. Kohteesta ja kaupasta on tiedotettu pörssitiedotteella 4.2.2016.

Sponda rahoittaa yrityskaupan olemassa olevilla kassavaroillaan ja lyhytaikaisella noin 300 miljoonan euron bridge-lainalla. Yhtiö suunnittelee järjestävänsä merkintätuo-oikeusannin säilyttääkseen nykyisen pääomarakenteen ja omavaraisuustason kaupan jälkeen.

Näkymät vuodelle 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Tulevaisuuden näkymät eivät sisällä sovitun kuuden kiinteistön hankinnan vaikutusta Spondan tulokseen.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 152–168 milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvaan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 82–98 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

Osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2015 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kpl. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla.

Osinkopolitiikka

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

Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2015 lopussa 10 092 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 49,0 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 50,3 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2015 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti: 2.10.2015 APG Asset Management N.V. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,98 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Voimassa olevat valtuutukset

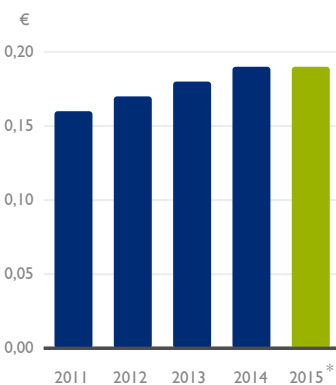
Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2015 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2015

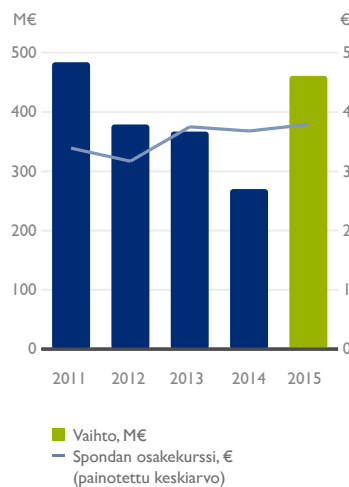
	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt yhteensä	33 402 411	11,80
Hallintarekisteröidyt	138 697 321	49,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	34 320 074	12,12
Kotitaloudet	22 470 680	7,94
Yritykset yhteensä	47 572 874	16,81
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 684 373	1,30
Ulkomaat yhteensä	2 927 729	1,03
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

Osinko/osake



* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, M€
— Spondan osakekurssi, € (painotettu keskiarvo)

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan internetsivut ja Investis

20 suurinta omistajaa 31.12.2015

	Osakkeet	% osakkeista
1 Oy Palsk Ab	42 163 745	14,89
2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	10,27
3 HC Fastigheter Holding Oy Ab	28 484 310	10,06
4 Valtion Eläkerahasto	3 300 000	1,17
5 OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 453 221	0,51
6 Odin Eiendom	1 089 390	0,38
7 Tiiviste-Group OY	1 000 000	0,35
8 Sr Arvo Finland Value	718 864	0,25
9 Norvestia Oyj	718 196	0,25
10 Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Osake	653 574	0,23
11 OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	640 812	0,23
12 I.A. von Julins STB	570 000	0,20
13 Paju Markku Juhani	558 467	0,20
14 Elinkorkolaitos Hereditas	540 000	0,19
15 Inkinen Kari	465 245	0,16
16 Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	450 000	0,16
17 Sijoitusrahasto Tapiola Suomi	414 136	0,15
18 Siuko Taavi Paavali	410 000	0,14
19 Bnp Arbitrage	385 581	0,14
20 OP-Kiinteistö-sijoitusrahasto	320 466	0,11
Yhteensä	113 419 077	40,07
Muut	169 656 385	59,93
Kaikki yhteensä	283 075 462	100,00
Hallintarekisteröidyt	138 697 321	49,0
Osakkeenomistajia yhteensä	10 092	

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2015

	Omistajia kpl	Omistajia %	Arvo- osuusmäärä kpl	Arvo- osuusmäärä %	Äänimäärä kpl	Äänimäärä %
1-100	814	8,07	47 914	0,02	47 914	0,02
101-500	2 848	28,22	882 264	0,31	882 264	0,31
501-1 000	1 910	18,93	1 487 479	0,53	1 487 479	0,53
1 001-5 000	3 533	35,01	8 329 724	2,94	8 329 724	2,94
5 001-10 000	513	5,08	3 698 337	1,31	3 698 337	1,31
10 001-50 000	360	3,57	7 111 281	2,51	7 111 281	2,51
50 001-100 000	50	0,50	3 304 084	1,17	3 304 084	1,17
100 001-500 000	43	0,43	8 664 583	3,06	8 664 583	3,06
500 001-	21	0,21	249 549 796	88,16	249 549 796	88,16
Yhteensä	10 092	100,0	283 075 462	100,00	283 075 462	100,00
joista hallintarekisteröityjä			138 697 321	49,00	138 697 321	49,00
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Erityistilillä yhteensä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			283 075 462	100,00	283 075 462	100,00

Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Tuloslaskelman tunnusluvut					
1. Liikevaihto, M€	230,5	246,7	264,3	264,6	248,2
2. Liikevoitto, M€	178,1	151,7	153,0	210,5 ¹⁾	209,6
3. osuus liikevaihdosta, %	77,3	61,5	57,9	79,6 ¹⁾	84,5
4. Rahoituskulut, M€	-55,7	-74,1	-83,1	-94,6	-89,6
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	227,2	73,6	103,1	114,3 ¹⁾	117,8
6. osuus liikevaihdosta, %	98,6	29,8	39,0	43,2 ¹⁾	47,5
7. EPRA, Operatiivinen tulos, M€	232,0	101,6	111,5 ²⁾	111,9 ^{1) 2)}	75,4
Taseen tunnusluvut					
8. Oma pääoma, M€	1 585,0	1 411,5	1 409,3	1 447,7 ¹⁾	1 281,1
9. Velat, M€	1 856,0	2 037,7	2 062,5	2 074,1 ¹⁾	2 106,2
10. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 660,9	1 731,2	1 788,8	1 736,2	1 754,8
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 440,9	1 710,8	1 770,0	1 706,1	1 728,4
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut					
12. Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,8	5,4	5,5	7,9 ¹⁾	7,7
13. Oman pääoman tuotto, %	15,2	5,2	7,2	8,2 ¹⁾	9,5
14. Omavaraisuusaste, %	46,2	41,0	40,7	41,2 ¹⁾	37,9
15. Velkaantumisaste, %	104,8	122,6	126,9	119,9 ¹⁾	137,0
16. Nettovelkaantumisaste, %	90,9	121,2	125,6	117,9 ¹⁾	134,9
Muut tunnusluvut					
17. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	111,4	185,1	54,8	147,8	269,9
18. osuus liikevaihdosta, %	48,3	75,1	20,7	55,9	108,7

¹⁾ Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

²⁾ Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
19. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,78	0,24	0,34	0,37 ²⁾	0,39
20. Osakekohtainen oma pääoma, €	5,26	4,65	4,64	4,45 ²⁾	4,06
21. Osakekohtainen osinko, €	0,19 ¹⁾	0,19	0,18	0,17	0,16
22. Osinko tuloksesta, %	24,22 ¹⁾	78,60	53,49	45,86 ²⁾	41,15
23. Efektiivinen osinkotuotto, %	4,85 ¹⁾	5,25	5,26	4,72	5,13
24. P/E luku (hinta/voittosuhte)	5,00	14,98	10,16	9,71 ²⁾	8,02
25. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	3,29/4,57	3,25/4,10	3,32/4,42	2,72/3,75	2,64/4,17
26. Osakkeen keskipurssi, €	3,79	3,68	3,75	3,17	3,39
27. Osakkeen päätöskurssi, €	3,92	3,62	3,42	3,60	3,12
28. Osakekannan markkina-arvo, M€	1 109,7	1 024,7	968,1	1 019,1	883,2
29. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	121,6	73,4	96,8	115,2	141,9
30. Osakkeiden vaihto (%)	43,0	25,9	34,2	40,7	50,4
31. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	283,1	283,1	283,1	283,1	281,3
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	283,1	283,1	283,1	283,1	283,1
33. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,82	0,36	0,39	0,40	0,27
34. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,36	0,37 ³⁾	0,40	0,40	0,37

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

³⁾ Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

EPRA-tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
35. EPRA Earnings (operatiivinen tulos) ^{1,2} , M€	232,0	101,6	111,5	111,9	75,4
36. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake ^{1,2} , €	0,82	0,36	0,39	0,40	0,27
37. EPRA NAV (nettovarallisuus) ^{1,2} , M€	1 586,6	1 542,1	1 497,8	1 472,5	1 369,5
38. EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake ^{1,2} , €	5,60	5,45	5,29	5,20	4,84
39. EPRA NNNNAV (oikaistu nettovarallisuus) ^{1,2} , M€	1 457,9	1 271,5	1 278,1	1 227,7	1 132,1
40. EPRA NNNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake ^{1,2} , €	5,15	4,49	4,52	4,34	4,00
41. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,62	5,18	5,84	6,61	6,39
42. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,63	5,19	5,84	6,63	6,40
43. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	12,3	13,0	12,1	11,9	11,8
44. EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) %	17,68	17,26	16,27		
45. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) %	12,90	11,96	11,37		

¹⁾ Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta.

²⁾ Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA Earnings-tunnusluvun laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta ja sen takia alla on esitetty EPRA Earnings kahdella tavalla laskettuna. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, uusi esittämistapa	31.12.2015	31.12.2014
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	227,2	73,6
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-22,4	11,6
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,7	-0,6
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-2,8	-2,0
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0
+/- (v) Liikearvon arvonalentumiset ja poistot	3,0	
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	0,1	7,6
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	27,6	11,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	232,0	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,82	0,36
Yhtiökohtaiset oikaisut:		
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	-133,5	7,1
Oikaistu operatiivinen tulos	98,6	108,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,35	0,38

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, vanha esittämistapa	31.12.2015	31.12.2014
Nettotuotot	165,7	176,0
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	5,5
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-21,7	-22,1
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	12,7	2,1
Operatiivinen liikevoitto	156,7	161,6
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-48,8	-51,1
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-9,3	-1,8
- Operatiiviset laskennalliset verot	133,5	-7,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	232,0	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,82	0,36
Yhtiökohtaiset oikaisut:		
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	-133,5	7,1
Oikaistu operatiivinen tulos	98,6	108,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,35	0,38

EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	31.12.2015	31.12.2014
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 583,2	1 409,7
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0
-/+ (iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	37,7	46,7
+ (v.a) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	71,3	194,2
- (v.b) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-11,5	-14,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 586,6	1 542,1
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,60	5,45

EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	31.12.2015	31.12.2014
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 586,6	1 542,1
+/- (i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-37,7	-46,7
-/+ (ii) Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-19,8	-29,6
+ (iii) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-71,3	-194,2
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 457,9	1 271,5
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	5,15	4,49

EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA:n suosituksen mukainen lähtötuotot, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaavat tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoituskiinteistöomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa.

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kk ennustetuilla ylläpitokuluilla.

Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto on vuotuinen laskennallinen vuokratuotto lisättyä tulevan vuoden porrastetuilla vuokrilla ja mahdollisten vuokravapaakuukausien annualisoidulla vaikutuksella.

M€		31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt		3 101,7	3 142,2
- Kehityshankkeet		-226,1	-169,7
Valmis kiinteistökanta		2 875,6	2 972,5
+ Arvioidut ostajan kulut		46,0	47,6
Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	2 921,6	3 020,1
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	164,2	156,5
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,4	0,2
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	164,5	156,7
EPRA NIY	A/B	5,62 %	5,18 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,63 %	5,19 %

EPRA COST RATIO-tunnusluvut

M€		31.12.2015	31.12.2014
Sisältää:			
i Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa		89,8	97,1
ii Käyttökorvaukset		-5,5	-5,5
iii Hallintopalkkioilla katetut kulut		0,0	-2,2
iv Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot		0,0	0,0
v Osuus yhteisyritysten kuluista		0,0	0,0
Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)			
vi Poistot sijoituskiinteistöistä		0,0	0,0
vii Maanvuokrat		-4,1	-4,3
viii Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen		-49,5	-54,1
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)		30,7	31,1
ix Vajaakäytön kustannukset		-8,3	-9,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)		22,4	21,5
x Vuokratuotot ilman maanvuokria		223,3	234,3
xi Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen		-49,5	-54,1
xii Osuus yhteisyrityksistä		0,0	0,0
Vuokratuotto (C)		173,8	180,2
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)		17,68 %	17,26 %
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)		12,90 %	11,96 %

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokralaisilta (ns. "lämmi" vuokra), on vähennetty vuokrattujen tilojen osalta kokonaisuudessaan. Tämä siksi, että sopimusvuokralla katetaan vuokratuottoille jyvitetty kiinteistön ylläpitokulut.

Kiinteistön ylläpitokuluista on jaettu erilliselle riville (ii) vuokralaiselta erikseen laskutettavat käyttökorvaukset.

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

Spondan periaatteena on, ettei yleiskuluja eikä ylläpidon ja liiketoiminnan muita kuluja aktivoida.

EPRA BPR lisätietoja

EPRA BPR LIKE-FOR-LIKE EPRA vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (like-for-like net rental growth)	31.12.2015 päättyvä tilikausi, M€						31.12.2014 päättyvä tilikausi, M€					
	2 v omistetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä	2 v omistetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä
Toimistokiinteistöt	101,5	4,7	0,4	3,1	0,0	109,7	98,2	2,0	1,0	1,5	0,0	102,8
Kauppakeskukset	35,4	0,0	0,0	0,3	0,0	35,7	35,0	0,0	0,0	0,3	0,0	35,3
Logistiikkakiinteistöt	4,1	0,0	5,2	-0,1	0,0	9,1	3,2	-0,1	15,9	-0,2	0,0	18,9
Venäjä	10,0	0,0	2,2	0,0	0,7	12,8	7,9	0,0	3,6	-0,1	4,4	15,9
TÄSMÄYTYKSI												
Yhteensä yllä						167,4						172,9
Segmentti Kiinteistökehitys						-1,7						-1,0
Segmentti Kiinteistösijoitukset						0,0						0,0
Muu ero						0,0						4,2
Sponda Konserni tuloslaskelmassa						165,7						176,0

¹⁾ Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Laskenta tehty kiinteistötasolla

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

31.12.2015 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€	
Toimistokiinteistöt	3,3	3,3 %	1 709,1	
Kauppakeskukset	0,4	1,3 %	730,7	
Logistiikkakiinteistöt	0,9	27,8 %	83,5	
Venäjä	2)	-0,5	-4,3 %	136,0

ARVOSTUSTIETOA	Sijoituskiinteistöt, M€	Arvonmuutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	1 994,8	35,5	5,85
Kauppakeskukset	733,6	3,2	4,74
Logistiikkakiinteistöt	92,9	-7,4	7,40
Kiinteistökehitys	129,7	25,9	N/A
Venäjä	150,7	-33,9	5,80
Yhteensä	3 101,7	23,2	5,62

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	3 101,7
Muu ero	0,0
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	3 101,7

2) Oikeamman kuvan antamiseksi Venäjän LFL on laskettu kausittain Ruplista Euroiksi kurssatuista määristä.

VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Nettu-tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina-vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaakäyttö, %	Vuokrataso, €/m ²
Toimistokiinteistöt	149,1	109,7	775 000	147,6	13,6	11,76	20,3
Kauppakeskukset	46,6	35,7	153 500	47,2	4,3	8,69	28,2
Logistiikkakiinteistöt	16,8	9,1	152 500	10,8	1,0	31,69	7,9
Kiinteistökehitys	1,1	-1,7	32 000	0,3	N/A	N/A	N/A
Venäjä	16,9	12,8	34 500	12,8	1,4	15,39	35,6
Yhteensä	230,5	165,6	1 147 500	218,7	20,3	12,26	20,5

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	230,5	165,6
Kiinteistösijoitukset	0,0	0,0
Muu ero	0,0	0,1
Konsernin tuloslaskelma yhteensä	230,5	165,7

31.12.2014 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€
Toimistokiinteistöt	-2,9	-3,0 %	1 538,9
Kauppakeskukset	1,0	3,2 %	751,2
Logistiikkakiinteistöt	-1,0	-11,3 %	194,8
Venäjä	-2,2	-10,7 %	209,7

ARVOSTUSTIETOA	Sijoituskiinteistöt, M€	Arvonmuutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	1 853,5	18,5	5,39
Kauppakeskukset	726,0	3,8	4,73
Logistiikkakiinteistöt	205,1	-6,0	4,07
Kiinteistökehitys	133,1	3,6	N/A
Venäjä	224,4	-23,8	5,98
Yhteensä	3 142,1	-3,9	5,18

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	3 142,1
Muu ero	0,0
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	3 142,1

VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Netto-tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina-vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaakäyttö, %	Vuokrataso, €/m ²
Toimistokiinteistöt	141,8	103,0	766 500	136,8	12,8	11,53	18,6
Kauppakeskukset	45,8	35,2	151 000	45,6	4,3	8,82	27,8
Logistiikkakiinteistöt	30,8	18,9	248 500	15,6	2,0	35,07	9,4
Kiinteistökehitys	1,2	-1,0	32 000	0,4	N/A	N/A	N/A
Venäjä	22,2	15,8	44 500	18,0	2,0	9,64	47,6
Yhteensä	241,8	171,9	1 242 500	216,4	21,1	12,96	19,7

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	241,8	171,9
Kiinteistösijoitukset	4,9	4,1
Muu ero	0,0	0,0
Konsernin tuloslaskelma yhteensä	246,7	176,0

EPRA BPR Kiinteistöinvestoinnit

Kiinteistöinvestoinnit, M€	31.12.2015	31.12.2014
Hankinnat	4,7	65,0
Kiinteistökehitys	65,7	21,1
Like-for-like portfolio	26,4	42,9
Muut*	14,4	53,4
Kiinteistöinvestoinnit, M€	111,2	182,4

*) sisältää aktivoituja vieraan pääoman menoja 0,8 milj. euroa (2014: 0,3 milj. euroa)

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tuloslaskelman tunnusluvut

3. Liikevoitto/ -tappioprosentti = $100 \times \frac{\text{Liikevoitto/ -tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
6. Voitto/ tappioprosentti = $100 \times \frac{\text{Voitto/ tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
7. Operatiivinen tulos, M€ = kts. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Taseen tunnusluvut

11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€ = Korolliset rahoitusvelat - rahoitusvarat

Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

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

Osakekohtaiset tunnusluvut

19. Osakekohtainen tulos, € = $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
20. Osakekohtainen oma pääoma, € = $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
22. Osinko tuloksesta, % = $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
23. Efektiivinen osinkotuotto, % = $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
24. P/E luku (hintavoittosuhte) = $\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
26. Osakkeen keskiarvo, € = $\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$

28. Osakekannan markkina-arvo, M€ = Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
33. Osakekohtainen operatiivinen tulos, € = kts. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake
34. Operatiivinen kassavirta/osake, € = Liikevoitto
 -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
 + Liikearvon arvonalentuminen
 + Hallinnon poistot
 +/- Varausten muutokset
 +/- Etuuspohjaiset eläkekulut
 - Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut
 - Kassavirtavaikuttiset verot
+/- Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot
 Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Liikevaihto	1, 2, 3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		230,2	241,4
Korkotuotot rahoitusleasingisopimuksista		0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot			4,9
		230,5	246,7
Kulut			
Ylläpitokulut	4	-64,8	-69,8
Rahastojen välittömät kulut			-0,8
		-64,8	-70,6
Nettotuotot		165,7	176,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5	-4,5	0,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	14	23,2	-0,2
Liikearvon poisto	18	-3,0	
Osakkuusyhtiöiden luovutusvoitot/-tappiot		5,2	
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	23	2,8	2,0
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-2,3	-2,2
Hallinnon kulut	8, 9, 10	-19,4	-19,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	17	10,2	-3,5
Liiketoiminnan muut tuotot	6	0,9	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	7	-0,7	-1,5
Liikevoitto		178,1	151,7
Rahoitustuotot	11	6,8	18,2
Rahoituskulut	11	-55,7	-74,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-48,9	-55,9
Voitto ennen veroja		129,2	95,7
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-9,3	-1,8
Laskennalliset verot		107,3	-20,4
Tuloverot yhteensä	12	98,1	-22,2
Tilikauden voitto		227,2	73,6
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		227,2	73,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Tilikauden voitto		227,2	73,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	13	0,78	0,24
Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	13	283,1	283,1

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Tilikauden voitto		227,2	73,6
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuusperustaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät		0,1	-0,2
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	12	0,0	0,0
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto		0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä		0,1	-0,1
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä		1,4	-1,4
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		5,9	-15,6
Muuntoerot		-0,2	-3,3
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	12	-1,9	5,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä		5,2	-15,1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		5,3	-15,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		232,6	58,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		232,6	58,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2015	31.12.2014
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	14	3 101,7	3 142,1
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15	21,4	18,6
Osuudet osakkuusyrityksissä	17		171,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16	13,0	13,2
Liikearvo	18	11,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	19	2,4	2,9
Rahoitusleasingsaamiset	20	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	21, 32.1	0,9	2,2
Laskennalliset verosaamiset	22	9,4	25,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 163,1	3 393,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	23	7,7	7,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24, 32.1	39,9	28,0
Rahavarat	25, 32.1	220,0	20,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		267,7	56,2
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	14	10,2	
Varat yhteensä		3 441,0	3 449,2
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,4	159,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		433,8	433,8
Käyvän arvon rahasto		-29,2	-35,1
Uudelleenarvostusrahasto		0,7	0,7
Muun oman pääoman rahasto		94,0	94,0
Muuntoerot		-0,2	0,4
Kertyneet voittovarot		813,7	645,5
		1 583,2	1 409,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	26, 27	1 585,0	1 411,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	22	71,5	194,5
Varaukset	33	2,4	1,1
Rahoitusvelat	28, 32	1 080,4	1 169,5
Muut velat	32.1	37,6	48,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 192,0	1 413,6
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	30, 32	580,5	561,7
Ostovelat ja muut velat	31, 32.1	76,4	62,4
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		7,1	
Lyhytaikaiset velat yhteensä		664,0	624,1
Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat		0,0	
Velat yhteensä		1 856,0	2 037,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 441,0	3 449,2

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		227,2	73,6
Oikaisut	1	-80,1	87,0
Käyttöpääoman muutokset	2	-1,3	7,6
Maksetut korot		-44,8	-51,0
Saadut korot		0,5	0,8
Muut rahoituserät		-4,7	-2,5
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut/saadut verot		-2,0	-1,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		94,9	113,5
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-99,6	-94,1
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-2,2	-5,4
Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä		-	-47,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,2	-2,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4	154,4	105,8
Kiinteistörahastojen myynnit		0,3	77,3
Osakkuusyritysten myynnit		180,6	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	-
Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista		-	0,4
Pääomanpalautukset osakkuusyrityksistä		7,6	-
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,6	-
Investointien nettorahavirta		241,5	33,5
Rahoituksen rahavirrat			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		320,0	265,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto		-	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-345,4	-341,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-50,5	-8,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-6,4	-6,4
Maksetut osingot		-53,8	-51,0
Rahoituksen nettorahavirta		-136,1	-141,5
Rahavarojen muutos		200,4	5,6
Rahavarat tilikauden alussa		20,3	18,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,7	-4,0
Rahavarat tilikauden lopussa		220,0	20,3

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1.1.-31.12.2015

1.1.-31.12.2014

I. Oikaisut tilikauden tulokseen

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,5	-0,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-23,2	5,7
Liikearvon poisto	3,0	-
Luovutusvoitto osakkuusyrityksen myynnistä	-5,2	-
Rahoitustuotot ja -kulut	48,9	55,9
Tuloverot	-98,1	22,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-10,2	3,5
Muut oikaisut	0,2	0,3
Oikaisut yhteensä	-80,1	87,0

2. Käyttöpääoman muutokset

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-14,0	0,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,1	0,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	13,0	7,3
Varausten muutos	-0,4	0,0
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-1,3	7,6

3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin

Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	2,2	29,0
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-0,3	-0,6
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	1,9	28,4
Hankitut kiinteistöt	-	0,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	97,7	65,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	99,6	94,1

Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	0,2	-0,9
Pitkäaikaiset varat	4,7	65,0
Korolliset velat	-2,9	-35,8
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	1,9	28,4

4. Sijoituskiinteistöjen myynnit

Tytäryritysten myynnit		
Tytäryritysten myynnit	159,4	105,8
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-4,9	0,0
Tytäryritysten myynnit yhteensä	154,4	105,8
Muut sijoituskiinteistöjen myynnit	-	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä	154,4	105,8

Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	-5,5	-2,9
Sijoituskiinteistöt	161,9	236,6
Korolliset velat	0,0	-
Varaukset/vuokravastuu	2,4	-
Siirto osakkuusyhtiöosakkeisiin (fuusio)	-	-128,5
Myyntivoitto/-tappio	-4,3	0,6
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	154,4	105,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014		111,0	159,4	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									73,6	73,6	0,0	73,6
Muut laajan tuloksen erät												
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	29								-0,2	-0,2		-0,2
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä	17				-1,1					-1,1		-1,1
Rahavirran suojaukset	12				-12,5					-12,5		-12,5
Muuntoerot	12							-1,5		-1,5		-1,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-13,6			-1,5	73,4	58,2	0,0	58,3
Liiketoimet omistajien kanssa												
Osingonjako	26,27								-51,0	-51,0		-51,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä									-51,0	-51,0		-51,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	27,34								-5,1	-5,1		-5,1
Muutos									0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.12.2014		111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015		111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									227,2	227,2	0,0	227,2
Muut laajan tuloksen erät												
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	29								0,1	0,1		0,1
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä	17				1,4					1,4		1,4
Rahavirran suojaukset	12				4,4					4,4		4,4
Muuntoerot	12							-0,6		-0,6		-0,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä					5,8			-0,6	227,3	232,6	0,0	232,6
Liiketoimet omistajien kanssa												
Osingonjako	26,27								-53,8	-53,8		-53,8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä									-53,8	-53,8		-53,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	27,34								-5,1	-5,1		-5,1
Muutos									-0,2	-0,2		-0,2
Oma pääoma 31.12.2015		111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Sponda Oyj ("yhtiö") yhdessä liitetiedossa 38 esiteltävien tytäryritysten ja muiden konsernitilinpäätöksen yhdisteltävien yksikköjen kanssa (yhdessä "konserni" tai "Sponda") on johtava kiinteistösiirtoyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän 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 osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin arvopaperipörssin päälistalla (NASDAQ OMX Helsinki).

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 4.2.2016 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätöksen 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 internetosoitteessa www.sponda.fi.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2015 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardieja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Lisäksi Sponda noudattaa The European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia (www.epra.com).

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

IFRS-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. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut".

Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2015 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

Käyttöön otetut uudet standardit ja standardien muutokset päättäneellä tilikaudella

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2015 alkaen.

- IFRIC 21 Julkiset maksut (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla; EU:ssa viimeistään sen ensimmäisen tilikauden alusta, joka alkaa 17.6.2014 tai sen jälkeen): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen kirjanpidokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määriteltä, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei ole olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 19:ään Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpidokäsittelyä, kun etuusperusteisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutuskokoelmat 2011–2013 sekä 2010–2012, joulukuun 2013 (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011–2013) ja seitsemää (2010–2012) standardia. Johto on käynyt muutokset läpi ja todennut, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Sponda ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Standardit tulevat voimaan vuonna 2016 tai sitä myöhemmin.

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2015.

- Muutos IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen: Disclosure Initiative* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla on tarkoitus rohkaista yhteisöjä käyttämään harkintaa tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja määrittäessään. Muutoksilla selvennetään esimerkiksi olennaisuuden käsitteen soveltamista ja harkinnan käyttöä tilinpäätöksen liitetietojen järjestyksen ja paikan määrittämisessä.
- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 38:aan Aineettomat hyödykkeet - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla selvennetään IAS 16:ta ja IAS 38:aa. Tuottooperusteisia poistomenetelmiä ei voida soveltaa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin ja vain harvoin aineettomiin hyödykkeisiin. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 41:ään Maatalous - Bearer Plants (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutetut standardit edellyttävät, että tuottavan kasvin määritelmän täyttävät biologiset hyödykkeet käsitellään kirjanpidossa IAS 16:n soveltamisalaan kuuluvina aineellisina käyttöomaisuushyödykkeinä IAS 41:n soveltamisen sijaan. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös, IFRS 12:een Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä ja IAS 28:aan Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (Muutoksia saadaan soveltaa välittömästi; sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Kapea-alaiset muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28 selkiyttävät sijoittajayhteisöjen kirjanpitoa koskevia vaatimuksia. Muutokset myös tarjoavat tietyissä olosuhteissa helpotuksia, jotka alentavat standardin soveltamisesta aiheutuvia menoja. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 11:een Yhteisjärjestelyt - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on annettu uutta ohjeistusta IFRS 11:een siitä, miten kirjanpidossa käsitellään yhteisessä toiminnossa olevan osuuden hankintaa, kun yhteinen toiminto muodostaa liiketoiminnan. Tällöin on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyä. Muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 27:ään Erillistilinpäätös – Equity Method in Separate Financial Statements* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutosten myötä yhteisöjen on mahdollista käsitellä tytär-, yhteis- ja osakkuusyrityksiin tehdyt sijoitukset erillistilinpäätöksissään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 14 on ensimmäinen IFRS-standardi, jossa annetaan ohjeistusta hintasääntelyn vaikutusten kirjanpitokäsittelyyn. Se on väliaikaiseksi tarkoitettu standardi, joka koskee IFRS-tilinpäätöksen ensilaatijoita. Ensilaatijoiden on mahdollista jatkaa hintasääntelyihin toimintoihin liittyvien aiempien kirjanpitokäytäntöjen soveltamista sillä aikaa kun IASB kehittää lopullisen tätä osa-aluetta käsittelevän standardin. IFRS 14:n soveltaminen ei ole pakollista. Uudella standardilla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelma 2012–2014* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat neljää standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- Uusi IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n Tuotot, IAS 11:n Pitkäaikaisankkeet sekä IFRIC 13:n Kanta-asiakasohjelmat. IFRS 15:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. Uudella standardilla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konsernissa arvioidaan parhaillaan uuden standardin mahdollisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.

Muutos raportoitavien segmenttien rakenteessa ja koostumuksessa

Sponda -konsernin raportoitavia segmenttejä on muutettu vuoden 2015 alusta lukien. Spondan raportoivat segmentit ovat:

- Toimistokiinteistöt, joka vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa
- Kauppakeskukset, joka vastaa kauppakeskusten ja liikeloiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa
- Logistiikkakiinteistöt, joka vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa
- Kiinteistökehitys, joka vastaa uusien kiinteistöhankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta
- Venäjä, joka vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä
- Uusi Kiinteistösisjoitusyhtiöt-segmentti, joka muodostuu sijoituksesta osakkuusyhtiö Certeumiin sekä sijoituksista First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest -kiinteistösisjoitusyhtiöön. Vuoden 2014 loppuun saakka sijoitukset Firstiin ja Russia Investiin esitettiin osana vanhaa Kiinteistörahastot-segmenttiä ja sijoitukset osakkuusyhtiö Certeumiin osana Muut-segmenttiä. Edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.
- Muut, johon sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Kiinteistörahastot-segmentti on lopetettu 1.1.2015 alkaen. Sitä ei raportoida erikseen vertailukaudelta ja Muut-segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2015 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 38.

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 markki-

nointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusrakennusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä 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 omassa 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.

Osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyritykset 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. Osakkuusyritykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyrityksien 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 yhteisyrittä. Yhteisyrittä yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhteiset toiminnot yhdistetään konsernitilinpäätökseen rivi riviltä -menetelmällä.

Yhteisyrittä sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, 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 yhteisyrittäksen 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 määraisten erien muuttaminen

Toimintavaluutta ja esittämivaluutta

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

Liiketahtumat ja saldot

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

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

Konserniyritykset

Konsernin esittämivaluutasta poikkeavaa toimintavaluutta 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 ulkomaisen tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeisen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Sijoituskiinteistöt

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.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoiminnassa. 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. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat diskontataan kunkin laskentavuoden puolestavälistä ja päätearvo viimeisen laskentavuoden lopusta tarkasteluhetken 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 pääosin sidottu elinkustannusindeksiin.

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

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

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

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa arvostetaan IAS 40 "Sijoituskiinteistöt" -standardin mukaan käypään arvoon.

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja 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.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt" -erässä. Kuitenkin 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.

Sijoitukset kiinteistörahastoihin

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

Sponda myi osuutensa kiinteistörahastoissa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III Certum Oy:lle 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

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

Omassa käytössä olevat toimistotilat	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.

Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytetävissä oleva arvioitu rahamäärä, kirjanpitoarvo alennetaan kerrytetävissä olevaa rahamäärää vastaavaksi välittömästi (kohta "Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset").

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

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan sitä tarkastellaan arvonalentumisen varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen.

Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittu liikearvo kohdistetaan arvonalentumista varten niille rahavirtaa tuottaville yksiköille tai yksikköjen ryhmille, joiden odotetaan saavan synergiahyötyjä liiketoiminnan yhdistämisestä.

Mikäli viitteitä arvonalentumisesta on, määritellään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut".

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoon kirjatut ja 3–5 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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. Netto-realisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Netto-realisointiarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Mikäli netto-realisointi-arvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

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

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

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

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuville menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu riippuu siitä, mihin tarkoitukseen kyseiset rahoitusvarat tai -velat on hankittu. 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 kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin konserni sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen 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. Myös johdannaiset ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä, ellei niitä käsitellä IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Tähän ryhmään kuuluvat varat luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi, paitsi jos ne eräänntyvät 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 optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

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

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon 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 velallisyryhmän merkittävät taloudelliset vaikeudet, koronmaksun tai lyhennyksen laiminlyönnit tai konkurssin tai muun taloudellisen uudelleenjärjestelyn todennäköisyys.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan, onko objektiivista näyttöä jonkin lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvan erän tai ryhmän arvon alentumisesta. Lainoihin ja muihin saamisiin 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.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne ovat pitkäaikaisia varoja, paitsi jos ne eräänntyvät tai johto aikoo luopua niistä 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymisestä.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa vero vaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan, onko objektiivista näyttöä jonkin myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta.

Jos kyseessä ovat vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit, konserni käyttää edellä kohdassa Lainat ja muut saamiset mainittuja kriteerejä. Jos kyseessä ovat myytävissä oleviksi luokitellut oman pääoman ehtoiset sijoitukset, katsotaan käyvän arvon merkittävän tai pitkittyneen alentumisen alle hankintamenon olevan myös näyttöä omaisuuserän arvon alentumisesta. Jos tällaista näyttöä on myytävissä olevista rahoitusvaroista, niin kertynyt tappio, joka määritetään hankintamenon ja senhetkisen käyvän arvon erotuksena vähennettynä kyseisestä rahoitusvaroihin kuuluvasta erästä aiemmin tulosaikuteisesti kirjatulla arvonalentumistappiolla, poistetaan omasta pääomasta ja kirjataan tulosaikuteisesti.

Tuloslaskelmaan merkittyjä arvonalentumistappioita oman pääoman ehtoista instrumenteista ei peruuteta tuloslaskelman kautta. Jos myytävissä oleviksi luokitellun vieraan pääoman ehtoisen instrumentin käypä arvo kasvaa myöhemmällä kaudella ja nousun voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumistappion tulosaikuteisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentumistappio peruutetaan tuloslaskelman kautta.

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon, 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.

Rahoitusvarat ja -velat vähennetään toisistaan ja taseessa esitetään nettomäärä silloin, kun kirjattujen määrien vähentämiseen toisistaan on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus ja suoritus aiotaan toteuttaa nettomääräisesti tai omaisuuserä aiotaan realisoida ja velka suorittaa samanaikaisesti.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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

Suojausinstrumenttien ja suojauskohteiden välinen suhde dokumentoidaan suojausta aloitettaessa. Samoin dokumentoidaan riskienhallinnan tavoitteet sekä strategiat, joiden mukaan erilaisiin suojaustoimiin ryhdytään. Konserni dokumentoi suojausta aloitettaessa ja jatkuvasti sen jälkeen arvionsa siitä, kumoavatko suojauksissa käytettävät johdannaiset tehokkaasti suojauskohteiden käypien arvojen tai rahavirtojen muutoksia.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Rahavirran suojausiksi määritettyjen, ehdot täyttävien johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet määrät siirretään tulosaikuteisiksi niillä kausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa voittoon tai tappioon.

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

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

Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään liitetiedossa 32. Suojaavan johdannaisen koko käypä arvo luokitellaan pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jos suojauskohde erääntyy pidemmän ajan kuin 12 kuukauden kuluttua, ja lyhytaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jos suojauskohde erääntyy 12 kuukauden kuluessa.

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. Rahoituskulukerros on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menojen aktivointia jatketaan siihen asti, kunnes omaisuserät ovat olennaisilta osin valmiit niille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten.

Myyntisaamiset

Myyntisaamiset ovat saamisia, jotka syntyvät toimisto-, liike- tai logistiikkatilojen vuokraamisesta asiakkaille. Jos saamisista odotetaan saavan maksu vuoden kuluessa, ne luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina varoina.

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja niistä kirjataan erilliselle vähennystilille arvonalentuminen, kun 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 vähennystilä vastaan. Jos aiemmin pois kirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan vähentämään liiketoiminnan muita kuluja.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvomuutosten riski on vähäinen. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Osakepääoma

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.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erää parempi. Hybridilainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesti koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina ei tuota osakkeenomistajan oikeuksia, eikä sillä ole laimennusvaikutusta.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on toteutuneiden tapahtumien seurauksena voimassaoleva oikeudellinen tai tosiasiallinen veloitte, voimavarojen siirtyminen veloitteen täyttämiseksi on todennäköistä ja veloitteen määrä on arvioitu luotettavasti.

Varauksia kirjataan maankäyttösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat veloitteet, joissa maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä. Tulevista liiketoiminnan tappioista ei kirjata varauksia.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

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

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

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

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat maksut (vähennettyinä vuokralle antajalta mahdollisesti saaduilla kannustimilla) kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Tuloutusperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista, ja korkotuotoista.

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

Tuotot rahastojen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä tilikaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

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

Liikevaihto

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

Kulut

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

Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut.

Liikevoitto

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

Työsuhde-etuudet

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 veloitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos rahastolla ei ole riittävästi varoja kaikkien nykyisen ja aiempien tilikausien työsuoritukseen perustuvien etuusmaksamiseksi 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 päättymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjaisen veloitteen määrä perustuu riippumattomien vakuutusmatemaatikkojen vuosittaisiin laskelmiin, joissa käytetään ennakoitua etuusoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method).

Veloitteen nykyarvo määritetään diskonttaamalla arvioidut vastaaiset 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.

Osakeperusteiset maksut

Spondassa on ollut käytössä useita avainhenkilöiden pitkäaikaisia kannustin- ja sitouttamisjärjestelmiä, joihin kuuluvilla on oikeus asetettujen tavoitteiden perusteella määräytyvään palkkioon.

Palkkion saamisen ehtona on yhtiön hallituksen asettamien tulostavoitteiden täytyminen ja työ/toimisuhteen voimassaolo. Palkkiosta maksetaan verot sekä muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana.

Lisäksi vuodesta 2014 Spondalla on ollut käytössä henkilöstön osakeohjelma. Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osallistuminen osakeohjelmaan on vapaaehtoista. Osakeohjelman perusteella ostettuihin osakkeisiin liittyy sitouttamisjakso, jonka aikana osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää.

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

Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ovat maksuveloitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoi-
mittajilta tai palveluntuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa han-
kituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikai-
siksi 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 efektiiv-
visen koron menetelmällä. Ostovelkojen ja muiden velkojen käyvät
arvot ovat lähellä niiden kirjanpitoarvoja.

Tuloverot

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon
perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten
muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan perustuen
kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään
verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikau-
siin 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 mukais-
ten yksittäisten omaisuuserien hankinnat joiden alkuperäisen kir-
jaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Spondassa näitä
omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistö-hankinnat, jotka eivät
täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuse-
rien hankinnoiksi.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiin-
teistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja hankintamenuon
välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistö-
jen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuu-
serien myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhti-
öiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muita
väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon
arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Las-
kennalliset 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 vero-
saamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä,
että käytettävissä on verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot
pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan
vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riit-
tävästi verotettavaa tuloa.

Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla vero-
vaikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja hybridilainan
takaisinmaksun preemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva
tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden paino-
tetulla keskimäärällä.

Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konserni-
taseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiöko-
kouksessa.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

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

Sponda-konsernissa merkittävät johdon harkintaa vaativat arviot
ja oletukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvos-
tamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen ja laskennallisten
verojen kirjaamiseen.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin
liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon
määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyt-
tää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaati-
musten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten
vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuul-
lisia ja perusteltavissa olevia oletuksia tulevien vuosien vuokra-
tuotoista asiaa tuntevien, vuokrasuhteeseen halukkaiden osapuolten
tekemänä nykyisten olosuhteiden valossa. Samoin se kuvastaa myös
odotettavissa olevia kassasta maksuja liittyen kuhunkin kyseessä ole-
vaan kiinteistöön. Tuottovaatimus määritellään kullekin kiinteistölle
ottaen huomioon kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinariskit. Dis-
konttokorko määritetään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aika-
välin inflaatio-odotus.

Liitetiedossa 14 "Sijoituskiinteistöt" on esitetty sijoituskiinteistö-
jen käyvän arvon herkkyystarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Liikearvon arvonalentumisriski

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli-hankinnasta syn-tyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehi-tyshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kus-tannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon val-mistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sji-oi-tuskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuo-den diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttu-jilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa teh-tyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevista vuokrista ja käyt-töasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten nou-susta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdolli-sesti ylittyvät, päivitetään arviot.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukai-sien yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaa-misen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistö-hankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemyksen mukaan vielä muo-dosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyt-tää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niistä vastaavia henkilöitä.

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja han-kintamenojen välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sji-oi-tuskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiin-teistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. vahvistetuista tappioista, varauk-sista ja rahoitusinstrumenteista.

Sen ratkaiseminen, merkitäänkö laskennalliset verosaamiset taseeseen, edellyttää harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirja-taan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten vero-saamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuu-den verotettava tulo eroaa arvioidusta.

I. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

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

Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatiorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentit on muodostettu erilaisten tilityyppien ja palveluiden sekä maantieteellisten alueiden perusteella. Spondan hallitukselle ja johtoryhmälle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmentteittäin, jotka ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistösijoitusyhtiöt ja Venäjä.

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

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasingaamiset. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatioissa 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 liiketilöiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

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

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

Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti omistaa ja hallinnoi muita epäsuoria kiinteistösijoituksia ja rahasto-osuuksia.

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

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

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

Spondan segmentit muutettiin vuoden 2015 alusta. Lisätietoja löytyy konsernin laadintaperiaatteista.

Segmentti-informaatio

12/2015, M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitusyhtiöt	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	149,1	46,6	16,8	1,1	16,9	0,0	0,0	230,5
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,4	-10,9	-7,7	-2,8	-4,0	0,0	0,0	-64,8
Nettotuotot	109,7	35,7	9,1	-1,7	12,8	0,0	0,0	165,7
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-3,1	0,0	-1,1	0,0	-0,1	-4,6
Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	5,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	2,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9	0,0	0,0	23,2
Liikearvon poisto	0,0	0,0	0,0	-3,0	0,0	0,0	0,0	-3,0
Hallinto ja markkinointi	-10,6	-2,8	-1,3	-4,1	-2,7	0,0	-0,1	-21,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	0,0	10,2
Muut tuotot ja kulut	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2
Liikevoitto	134,1	35,8	-1,9	19,8	-24,8	15,4	-0,3	178,1
Rahoitustuotot ja -kulut							-48,9	-48,9
Voitto ennen veroja							-49,1	129,2
Tuloverot							98,1	98,1
Tilikauden voitto							48,9	227,2
Investoinnit	34,0	6,8	0,9	66,0	0,1	2,7	0,1	110,6
Segmentin varat	2 005,9	733,6	94,7	141,2	150,7	21,4	293,4	3 441,0
- joista myytäväksi luokiteltuja	8,4		1,8					10,2
Taloudellinen vuokrausaste	88,2	91,3	68,3		84,6			87,7

12/2014, M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitusyhtiöt	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	141,8	45,8	30,8	1,2	22,2	0,0	4,9	246,7
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-38,8	-10,6	-11,8	-2,2	-6,4	0,0	-0,8	-70,6
Nettotuotot	103,0	35,2	18,9	-1,0	15,8	0,0	4,1	176,0
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8	0,0	3,7	-0,2
Liikearvon poisto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hallinto ja markkinointi	-8,8	-2,6	-1,5	-3,1	-2,5	0,0	-3,6	-22,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	0,0	-3,5
Muut tuotot ja kulut	-0,5	-0,4	-0,3	0,1	-0,1	0,0	0,0	-1,2
Liikevoitto	112,9	36,0	11,1	1,6	-10,6	-3,5	4,2	151,7
Rahoitustuotot ja -kulut							-55,9	-55,9
Voitto ennen veroja							-51,7	95,8
Tuloverot							-22,2	-22,2
Tilikauden voitto							-73,9	73,6
Investoinnit	101,5	4,7	1,3	21,1	0,4	5,5	50,6	185,1
Segmentin varat	1 856,2	726,0	205,1	147,6	224,4	193,2	96,7	3 449,2
Taloudellinen vuokrausaste	88,5	91,2	64,9		90,4			87,0

2. Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2015	2014
Liikevaihto		
Suomi	213,6	224,5
Venäjä	16,9	22,2
Konserni yhteensä	230,5	246,7
Varat		
Suomi	3 290,3	3 224,8
Venäjä	150,7	224,4
Konserni yhteensä	3 441,0	3 449,2

3. Liikevaihto

M€	2015	2014
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	230,2	241,4
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	0,0	4,9
Yhteensä	230,5	246,7

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2016	2017 –2020	2021–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	203,2	445,2	320,9	969,3

M€	2015	2016 –2019	2020–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	213,8	484,8	340,1	1 038,4

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

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

4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 0,8 milj. euroa (2014: 1,1 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.

5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2015	2014
Luovutusvoitot	0,1	0,7
Luovutustappiot	-4,6	-0,1
Yhteensä	-4,5	0,6

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2015	2014
Konkurssipesien jako-osuudet	0,0	0,1
Urakkaerimielisyyksiin liittyvien varausten purku	0,7	-
Muut tuotot	0,2	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	-
Yhteensä	0,9	0,3

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2015	2014
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,6	1,1
Muut kulut	0,1	0,4
Yhteensä	0,7	1,5

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2015	2014
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,1	0,0
Muut palvelut	0,6	0,0
Yhteensä	0,9	0,2

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

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2015	2014
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	0,8	1,1
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,9	0,9
Johdon palkat ja palkkiot yhteensä	2,6	2,8
Muut palkat	6,4	6,9
Muut osakeperusteiset etuudet	0,1	0,1
Etuusperusteiset eläkekulut	-0,1	0,1
Maksupohjaiset eläkekulut	1,6	1,8
Muut henkilösivukulut	0,3	0,4
Yhteensä	10,9	12,1

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 518 T€ (2014: 511 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2014 toteuman mukaisesti avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 440 T€ (2014: 270 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2016 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2015 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 79,4 T€ (2014: 72 T€), varapuheenjohtajan 50,6 T€ (2014: 46 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 208,2 T€ (2014: 191 T€).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä, kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Vuonna 2014 Sponda Oyj:n hallitus päätti ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman. Sen kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimitushteessä olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osakeohjelman tarkoituksena on kannustaa yhtiön muodostaman konsernin työntekijöitä ryhtymään yhtiön osakkeenomistajiksi ja palkita heitä konsernin tavoitteiden mukaan toimimisesta. Tarkoituksena on myös yhdistää yhtiön osakkeenomistajien ja konsernin työntekijöiden tavoitteita.

Avainhenkilöiden kannustinjärjestelmä

Sponda Oyj:n hallitus päätti 20.3.2012 uudesta avainhenkilöiden kannustinjärjestelmästä, joka on ollut voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016. Lisäksi ennen vuotta 2012 oli voimassa kannustinjärjestelmiä, joiden ansaintajaksot ovat päättyneet ja järjestelmien perusteella myönnetty osakkeet vapautuvat vuosina 2015–2016.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksoiden ansaintakriteerit sidottiin osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012–2014 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin. Ansaintajakson 2013–2015 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan, sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin ja kiinteistöjen myynteihin. Ansaintajakson 2014–2016 ansaintakriteerit on sidottu konsernin keskimääräiseen sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin ja konsernin kumulatiiviseen osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan tilikautena 2014–2016 sekä kiinteistöjen myynteihin. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Sponda Oyj:n hallitus on 5.2.2015 päättänyt uudesta avainhenkilöiden kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2015 alusta. Järjestelmän ehdot ovat samat kuin aikaisemmassa kannustinjärjestelmässä ja järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2015–31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikautena 2015–2017, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikautena 2015–2017 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka ansaintajakson alussa. Bruttovuosisipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajakson 2013–2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 280 118 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2014–2016 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 298 180 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2015–2017 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 295 782 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Henkilöstön osakeohjelma

Sponda Oyj:n hallitus päätti 3.11.2015 jatkaa henkilöstön osakeohjelmaa, joka on ollut voimassa vuoden 2014 alusta. Henkilöstön osakeohjelmassa konsernin työntekijöillä on mahdollisuus käyttää seuraavana vuonna kuluvalta tilikaudelta nykyisen tulospalkkiotulospalkkiojärjestelmän perusteella mahdollisesti ansaittavat nettomääräiset tulospalkkiot tulospalkkio-osakkeisiin ja lisäksi saada Spondalta varat lisäosakkeiden ostamiseen. Osakeohjelmaan ilmoittautuneelle työntekijälle ostetaan (i) tulospalkkio-osakkeita hänen ennakkoveroilla vähennetyn tulospalkkion määrällä ja (ii) yksi lisäosake jokaista kahta tulospalkkio-osaketta kohden. Osakeohjelman perusteella ostettuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää kahden vuoden sitouttamisjaksona niiden saamisesta lukien.

Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osallistuminen osakeohjelmaan on vapaaehtoista, ja tarkoituksena on, että työntekijä osallistuu ohjelmaan vuoden kerrallaan. Sponda päättää vuosittain osakeohjelman jatkamisesta ja tiedottaa päätöksestään työntekijöille. Yhtiöllä on tällöin oikeus yksipuolisesti muuttaa osakeohjelman ehtoja tai lakkauttaa osakeohjelmaa.

Osakeohjelmaa sovellettiin ensimmäistä kertaa keväällä 2014 maksettuihin tulospalkkioihin. Vuonna 2015 osakeohjelmaan osallistui 24 (43) työntekijää ja hankittujen lisäosakkeiden lukumäärä oli 12 829 (20 437) kappaletta. Osakeohjelman perusteella hankittujen lisäosakkeiden käypä arvo oli 116 (155) T€ jota jaksotetaan kuluksi kahden vuoden ansaintajaksolle. Vuonna 2015 hankitut osakkeet vapautuvat vuonna 2017.

Osakepalkkiojärjestelmät

	Kannustinjärjestelmä 2012–2014		
	Ansaintajakso 2014–2016	Ansaintajakso 2013–2015	Ansaintajakso 2012–2014
Myöntämispäivä	5.2.2014	1.2.2013	20.3.2012
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2017	1.1.2016	1.1.2015
Ansaintajakso päättyy	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

	Kannustinjärjestelmä 2015–2017		
	Ansaintajakso 2017–2019	Ansaintajakso 2016–2018	Ansaintajakso 2015–2017
Myöntämispäivä			5.2.2015
Osakkeiden jakopäivä			1.1.2018
Ansaintajakso päättyy			31.12.2017
Osakkeiden vapautuminen			31.12.2020
Toteutus			Osakkeina ja käteisvaroina

Osakepalkkiojärjestelmät**Kannustinjärjestelmä 2012–2014**

Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2014–2016	Ansaintajakso 2013–2015	Ansaintajakso 2012–2014
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti ja kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta tilikausina 2014–2016 sekä kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, sijoitetun pääoman tuotto ja kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	100 449	157 542
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,70	3,64	3,36
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,92	3,62

*Vuoden 2015 luku perustuu johdon arviointiin. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Osakepalkkiojärjestelmät**Kannustinjärjestelmä 2015–2017**

Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2017–2019	Ansaintajakso 2016–2018	Ansaintajakso 2015–2017
Ei-markkinaperusteiset ehdot			Konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE), konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) ja kiinteistöjen myynnit
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	-	-
Osakehinta myöntämispäivänä, €	-	-	4,08
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	-	-

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa	453 700	296 158	264 153	227 836	297 066	335 768
Kaudella myönnetty palkkiot*	100 449	157 542	109 030	187 128	77 025	150 811
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	187 128	-	77 025	150 811	146 255	189 513
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa	367 021	453 700	296 158	264 153	227 836	297 066

*Vuoden 2015 luku perustuu johdon arviointiin. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

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

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

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti

vakuutuksen säästöt voi nostaa 60–65 vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 93 T€ vuonna 2015 (2014: 103 T€).

Henkilöstö keskimäärin	2015	2014
Toimihenkilöt, lkm	103	118

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2015	2014
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,0	0,0
Muut aineelliset hyödykkeet	0,0	0,0
	0,2	0,2
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,7	0,4
Yhteensä	0,9	0,6

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2015	2014
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	0,8	0,9
Muut rahoitustuotot	0,1	0,0
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	2,2	4,2
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	0,3	2,1
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2	11,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	3,2	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	6,8	18,2
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-45,1	-49,5
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-2,1	-2,9
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-5,4	-5,7
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	0,0	-0,1
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,5	-0,3
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-3,2	0,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehon osuus	0,0	-0,3
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,2	-15,5
Yhteensä	-56,5	-74,4
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	0,8	0,3
Rahoituskulut yhteensä	-55,7	-74,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-48,9	-55,9
Konsernissa käytetty rahoituskulkerroin	2,88 %	2,95 %

*Kts. laatumisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

12. Tuloverot

M€	2015	2014
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	9,3	1,8
Laskennalliset verot	-107,3	20,4
Yhteensä	-98,1	22,2

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

M€	2015			2014		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Etuuspoijaiset eläkejärjestelyt	0,1	0,0	0,1	-0,2	0,0	-0,1
Rahavirran suojaukset	7,3	-1,5	5,8	-17,0	3,4	-13,6
Muuntoerot	-0,2	-0,4	-0,6	-3,3	1,8	-1,5
Yhteensä	7,2	-1,9	5,3	-20,5	5,2	-15,3

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

	2015	2014
Voitto ennen veroja	129,2	95,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	25,8	19,1
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-	-
Verokantamuutos	-	-
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,0	0,0
Osuus osakkuusyrittäksen tuloksesta	-2,0	0,7
Laskennalliset verot osakkuuyhtiön osakkeiden myynnistä	1,6	-
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	0,0	1,3
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-	-0,1
Sijoituskiinteistöt, rakennejärjestelyn vaikutus	-129,2	-
Liikearvon poiston verovaikutus	0,6	-
Hylypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,9	0,0
Muut erät	6,0	1,2
Verokulu tuloslaskelmassa	-98,1	22,2

Vuonna 2006 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvän tarpeettoman alkonsernin purkamisen seurauksena ja osakkeiden hankintamenoissa tapahtuvien muutosten vuoksi laskennallisten verojen määrään muuttui merkittävästi. Tilinpäätökseen 2015 kirjattu laskennallisen verovelan pienentyminen oli 129,2 milj. euroa.

13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovai-
kutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja takaisinostopree-
miolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tili-
kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

M€	2015	2014
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	227,2	73,6
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-6,4	-6,4
Verovaikutus	1,3	1,3
Nettovaikutus	-5,1	-5,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	283,1	283,1
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,78	0,24

Vuosina 2015 ja 2014 ei ollut laimentavia instrumentteja.

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2015	2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 142,1	3 253,3
Hankitut sijoituskiinteistöt	4,7	65,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	103,0	64,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-161,9	-236,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,8	0,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	23,2	-3,9
Myytäväksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-10,2	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 101,7	3 142,1

Merkittävät myydyt sijoituskiinteistöt

Kesäkuussa 2015 Sponda myi Moskovassa sijaitsevat Solnechniy II -nimisen kauppakeskuksen sekä Bakhrushina House -nimisen toimistotalon.

Joulukuussa 2015 myytiin Vuosaaren sataman alueella olevat logistiikkakohteet Vuosaaren Logistiikkakeskus koy, Vuosaaren Portti-keskus koy ja Vuosaaren Service Center koy.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sponda on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään yhtiön omana laskentana kiinteistökohtaisesti käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Sponda-konsernissa sijoituskiinteistöjen arvonnäyttö tehdään yhtiön sisäisesti. Arvioinnin tulokset raportoidaan suoraan toimitusjohtajalle (CEO), talousjohtajalle (CFO) ja hallitukselle. Arvonnäyttöprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi vähintään neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa konsernin raportointirytmien mukaisesti. Kaksi kertaa vuodessa ulkopuolinen riippumaton auktorisoitu arviointitiimi tarkastaa sisäisen arvioinnin tulokset sekä kaikki arviointiin liittyvät oletukset ja käytetyt parametrit. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökanan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökanan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonnäyttyksestä löytyvät Spondan internetsivuilta sijoittajat.sponda.fi

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2015 (%)

	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	5,3	6,0	8,4	7,0	10,3
Logistiikka		9,0	8,4	11,8	12,5

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2014 (%)

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

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät olettamukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2015	2014	2015	2014
Tuottovaatimus, %	6,1	6,3	10,3	10,2
Alkutuotto, %	6,2	6,2	8,4	9,4
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	88,4	86,7	78,9	91,9
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	20,2	18,7	35,6	47,6
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	16,2	15,6	41,0	45,4
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	3,0	3,0	8,6	10,6

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2015

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %
Tuottovaatimus	318,0	10,8	150,0	5,1	0,0	-136,0	-4,6	-260,0	-8,8
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-67,0	-2,3	-34,0	-1,1	0,0	34,0	1,1	67,0	2,3
Hoitokulut	78,0	2,6	39,0	1,3	0,0	-39,0	-1,3	-77,0	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-22,0	-0,7	-11,0	-0,4	0,0	11,0	0,4	22,0	0,7

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2014

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %
Tuottovaatimus	317,0	10,6	150,0	5,0	0,0	-137,0	-4,6	-261,0	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-75,0	-2,5	-38,0	-1,3	0,0	37,0	1,2	74,0	2,5
Hoitokulut	80,0	2,7	40,0	1,3	0,0	-41,0	-1,4	-81,0	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-24,0	-0,8	-13,0	-0,4	0,0	11,0	0,4	23,0	0,8

Herkkyysoanalyysi 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. Venäjän liiketoimintaan liittyvistä riskeistä on kerrottu liitetiedossa 26 kohdassa "Venäjän liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit".

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasot on kuvattu liitetiedossa 32 kohdassa "Käyvän arvon arviointi".

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2015	31.12.2014
Toimistokiinteistöt	88,2	88,5
Kauppakeskukset	91,3	91,2
Logistiikkakiinteistöt	68,3	64,9
Venäjä	84,6	90,4

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2015 (%)

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Venäjä
1v	13,5	8,4	24,7	35,2
2v	19,8	10,1	13,0	13,9
3v	10,2	7,9	4,5	31,2
4v	9,1	6,4	7,4	6,6
5v	4,8	5,4	6,0	9,3
6v	5,4	18,8	1,2	0,0
yli 6v	21,4	38,8	11,3	3,8
toistaiseksi voimassa olevat	15,8	4,3	31,9	0,0

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2014 (%)

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Venäjä
1v	10,8	8,3	17,3	38,7
2v	12,0	7,4	12,0	13,4
3v	21,8	10,0	11,8	15,2
4v	7,4	7,0	7,9	23,8
5v	7,6	6,3	17,3	2,1
6v	2,0	2,3	1,8	1,5
yli 6v	22,3	55,3	17,3	5,5
toistaiseksi voimassa olevat	16,0	3,4	14,7	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Kauppakeskuksen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 ja sen arvioidaan valmistuvan keväällä 2018.

Myytävänä olevaksi pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Vuoden 2015 tilinpäätöksessä on kaksi toimistokiinteistöä ja yksi logistiikkakiinteistö luokiteltu myytäväksi. Kaikki kolme kiinteistöä sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Toinen toimistokiinteistöistä myytiin tammikuussa 2016, ja kahden muun kiinteistön luovutus on tarkoitus saattaa päätökseen kuluvan vuoden aikana. Molemmista on olemassa esisopimus.

15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2015		2014	
	Sijoitus, M€	Omistusosuus	Sijoitus, M€	Omistusosuus
First Top LuxCo S.à.r.l	2,0	20,0 %	2,0	20,0 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.	19,4	27,2 %	16,6	27,2 %
Yhteensä	21,4		18,6	

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

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

Russia Invest B.V. sijoittaa Moskovan ja Pietarin kiinteistöisijoitus-hankkeisiin.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasot on kuvattu liitetiedossa 32 kohdassa "Käyvän arvon arviointinen".

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskenkäydyt hankinnat	2015
						Yhteensä
Hankintameno l.l.	3,3	11,5	1,4	0,2	0,9	17,3
Lisäykset	-	-	-	-	-	-
Muut siirrot	-	0,6	0,0	-	-0,6	0,0
Hankintameno 31.12.	3,3	12,1	1,4	0,2	0,3	17,3
Kertyneet poistot l.l.	-	-2,7	-1,4	-0,1	-	-4,1
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-	-0,2	0,0	0,0	-	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,8	-1,4	-0,1	-	-4,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	9,3	0,1	0,1	0,3	13,0

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskenkäydyt hankinnat	2014
						Yhteensä
Hankintameno l.l.	3,3	11,5	1,4	0,2	0,0	16,4
Lisäykset	-	-	0,0	-	0,9	0,9
Muut siirrot	-	-	-	-	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	3,3	11,5	1,4	0,2	0,9	17,3
Kertyneet poistot l.l.	-	-2,5	-1,3	-0,1	-	-3,9
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-	-0,2	0,0	0,0	-	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,7	-1,4	-0,1	-	-4,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	8,8	0,1	0,1	0,9	13,2

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät mm. yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taide-teoksia.

17. Osuudet osakkuusyryyksissä

M€	2015	2014
Kirjanpitoarvo l.l.	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyryyksissä	0,0	171,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	171,6

Tiedot konsernin olennaisista osakkuusyryyksistä:

30.9.2014 Sponda Oyj myi 12 logistiikkakiinteistöä ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuudet uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiö Certeum Oy:lle. Samassa yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita. Sponda myi 16.12.2015 omistuksensa Certeumissa Space (Logistics) Pledgeco S.à.r.l:lle, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta.

Nimi	Pääasiallinen toimiala	Kotipaikka	Omistusosuus (%)	
			2015	2014
Certeum Oy	Logistiikka- ja tuotantokiinteistöjen omistaminen, vuokraaminen ja kehittäminen	Helsinki	0,0	37,9

Taloudellisen informaation yhteenveto olennaisista osakkuusyryyksistä

Certeum Oy on käsitelty konsernitilinpäätöksessä pääomaosuusmenetelmällä. Seuraavassa taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu Certeum Oy:n IFRS-standardien mukaisesti laadittuun tilinpäätökseen.

M€	2015	2014
Pitkäaikaiset varat	-	911,0
Lyhytaikaiset varat	-	17,5
Pitkäaikaiset velat	-	467,2
Lyhytaikaiset velat	-	8,4
Liikevaihto	0,0	23,5
Tilikauden voitto jatkuvista toiminnoista	0,0	-9,2
Lopettettujen toimintojen voitto tai tappio verojen jälkeen	0,0	-
Muut laajan tuloksen erät	0,0	-2,9
Osakkuusyryyksestä kaudella saadut osingot	0,0	-

Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.10.-31.12.2014 tuloksesta on - 3,5 milj. euroa. Sponda on oikaissut Certeum Oy:n laskennalliset verot vastaamaan Spondan laatimisperiaatteita. Oikaisun vaikutus laskennallisiin veroihin oli + 1,4 milj. euroa. Spondan osuuteen sisältyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta - 5,8 milj. euroa, johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta - 2,7 milj. euroa ja kertaluonteisia perustamiskuluja 1,2 milj. euroa. Spondan osuus Certeum Oy:n operatiivisesta kassavirrasta ilman edellä mainittuja eriä oli 4,5 milj. euroa.

Sponda myi Certeum Oy:n osakkeet joulukuussa 2015. Sponda kirjasi kaupasta 5,2 milj. euron myyntivoiton. Spondan osuus Certeumin vuoden 2015 tuloksesta oli 10,2 milj.euroa

Osakkuusyryyksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tasearvoon:

M€	2015	2014
Osakkuusyryyksen nettovarot	0,0	452,9
Konsernin omistusosuus %	0,0 %	37,9 %
Konsernin osuus nettovaroista	0,0	171,6
Liikearvo	-	-
Osakkuusyryyksen kirjanpitoarvo konsernissa	0,0	171,6

18. Liikearvo

M€	2015	2014
Hankintameno l.l.	27,5	27,5
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset l.l.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset poistot ja arvonalentumiset	-3,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-16,0	-13,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	11,5	14,5

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

Jäljelle oleva liikearvo kohdistuu vuonna 2015 käynnistyneeseen Ratinan kehityshankkeeseen. Liikearvoa alennetaan Ratinan kehityshankkeen valmiusasteen suhteessa, ollen kokonaan alaskirjattu Ratinan valmistuttua.

Ratinan kehityshanke arvostetaan vuosineljänneksittäin, jolloin hankkeen kokonaisinvestoinnit ja kohteen tuleva arvo valmistumishetkellä on jatkuvassa seurannassa.

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

19. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2015 yhteensä
Hankintameno l.l.	3,9	0,3	4,2
Lisäykset	0,0	0,2	0,2
Vähennykset	-	-	-
Siirrot	0,4	-0,4	-
Hankintameno 31.12.	4,3	0,1	4,4
Kertyneet poistot l.l.	-1,3	-	-1,3
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poistot	-0,7	-	-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-2,0	-	-2,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,3	0,1	2,4

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2014 yhteensä
Hankintameno l.l.	1,3	1,2	2,4
Lisäykset	1,5	0,3	1,8
Vähennykset	-	-	-
Siirrot	1,1	-1,2	-0,1
Hankintameno 31.12.	3,9	0,3	4,2
Kertyneet poistot l.l.	-0,9	-	-0,9
Vähennysten kertyneet poistot	0,1	-	0,1
Tilikauden poistot	-0,4	-	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.	-1,3	-	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,6	0,3	2,9

20. Rahoitusleasingisaamiset

M€	2015	2014
Rahoitusleasingisaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	13,0	13,3
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	16,9	17,3
Kertymätön rahoitustuotto	-14,2	-14,5
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,1	0,1
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

Kertymän jaksottuminen 2015	2016	2017 –2020	2021–	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	14,9	16,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,0	1,3	2,7

Kertymän jaksottuminen 2014	2015	2016 –2019	2020–	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	15,6	17,3
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,1	1,4	2,8

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

21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2015	2014
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,0	1,1
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	0,0	1,1
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	0,8	1,0
Muut	0,1	0,0
Muut pitkäaikaiset saamiset	0,9	1,1
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,9	2,2

22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2014	Kirjattu tulos-laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	13,6	-14,7	1,6				0,5
Tilikauden 2014 tuloksesta syntyneet verosaamiset	1,4	0,0	-1,4				0,0
Tilikauden 2015 tuloksesta syntyneet verosaamiset		0,1					0,1
Käypään arvoon arvostukset:							0,0
Rahastot	0,0						0,0
Koronvaihtosopimukset	8,5	0,0		-1,5		0,3	7,3
Korko-optiot	0,9	-0,3					0,5
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0		0,0				0,0
Viitekoronvaihtosopimukset	0,1	0,0					0,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,1	-0,1					0,0
Muuntoerot/lainat		0,4		-0,4			0,0
Eläkevelvoitteet	0,2	0,0		0,0			0,1
Muut erät/siirrot	0,3	0,5	0,0				0,8
Yhteensä	25,1	-14,3	0,2	-1,9	0,0	0,3	9,4
Laskennalliset verovelat							
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,0					0,1
Käypään arvoon arvostukset:							
Sijoituskiinteistöt	177,9	-106,8	0,1				71,1
Osakkuusyhtiöosakkeet	16,1	1,3				-17,4	0,0
Valuuttaoptiot ja -termiinit		0,0	0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	0,1	1,3			-1,3		0,1
Muut erät/siirrot	0,2	0,0	-0,1				0,2
Yhteensä	194,5	-104,2	-0,1	0,0	-1,3	-17,4	71,5

M€	31.12.2013	Kirjattu tulos-laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,4	-3,3	8,0			-0,5	13,6
Tilikauden 2014 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	1,4					1,4
Tilikauden 2013 tuloksesta syntyneet verosaamiset	8,5		-8,5				0,0
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahastot	2,8	-2,8					0,0
Koronvaihtosopimukset	5,3	0,1		3,1			8,5
Korko-optiot	0,5	0,3					0,9
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0	0,0				0,0
Viitekoronvaihtosopimukset	0,1	0,0					0,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,1	0,0					0,1
Muuntoerot/lainat	0,0	-1,8		1,8			0,0
Eläkevelvoitteet	0,1	0,0	0,0	0,0			0,2
Muut erät/siirrot	0,4	-0,1	-0,1				0,3
Yhteensä	27,4	-6,2	-0,6	5,0	0,0	-0,5	25,1
Laskennalliset verovelat							
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0					0,2
Käypään arvoon arvostukset:							
Sijoituskiinteistöt	181,6	10,9	-14,7				177,9
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	1,5	14,7				16,1
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0		0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	0,1	1,3			-1,3		0,1
Muut erät/siirrot	0,3	0,0	-0,1				0,2
Yhteensä	182,1	13,7	-0,1	0,0	-1,3	0,0	194,5

31.12.2015 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 4,4 milj.euroa (2014: 3,3 milj.euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 56,3 milj. euroa (2014: 56,6 milj.euroa), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

	2016	2017	2019	2021	2023	2025	Yhteensä
Vanhenemisvuosi		-2018	-2020	-2022	-2024	-2026	
Vahvistettu tappio, M€	0,3	0,7	0,8	0,6	1,6	0,4	4,4
Kirjaamaton laskennallinen vero, M€	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	0,1	0,9

23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 17 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2015	2014
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	7,8	7,8
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-0,1	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	7,7	7,8
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	2,8	2,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2,8	2,0

24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2015	2014
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	1,4	3,5
Muut saamiset	35,4	20,0
Ennakkomaksut	0,2	0,3
Muut siirtosaamiset	3,0	4,1
Yhteensä	39,9	28,0

Muut saamiset sisältää 34,3 milj. euroa (2014: 19,9 milj. euroa) ALV-saamisia.

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpito-arvoa.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	2015		2014	
Ei erääntynyt	0,4	27,2 %	1,1	30,5 %
Alle kuukauden	0,1	5,0 %	1,1	32,0 %
1–3 kuukautta	0,2	16,6 %	0,5	13,0 %
3–6 kuukautta	0,1	7,3 %	0,2	6,9 %
6–12 kuukautta	0,4	30,2 %	0,4	10,5 %
1–5 vuotta	0,2	13,8 %	0,3	7,1 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Yhteensä	1,4	100,0 %	3,5	100,0 %

M€	2015	2014
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	1,1	1,8
Verot	0,1	0,4
Muista	1,8	2,0
Yhteensä	3,0	4,1

25. Rahavarat

M€	2015	2014
Pankkitilit	220,0	20,3
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	220,0	20,3

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2015	2014
Euro	212,5	12,6
USA:n dollari	3,4	3,1
Venäjän rupla	4,1	4,6
Yhteensä	220,0	20,3

26. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2012	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2013	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2014	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2015	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2

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

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

Ylikurssirahasto

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

Muuntoerot

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

Käyvän arvon rahasto

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

Uudelleenarvostusrahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muun oman pääoman rahasto

Muun oman pääoman rahasto muodostuu yhdestä oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainojen lainanostokuluilla.

Venäjän liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit

Sponda altistuu Venäjän liiketoimintansa seurauksena riskeille, joilla voi olla negatiivinen vaikutus konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Riskit voivat realisoitua Spondan Venäjältä tulevien kassavirtojen, sijoitusten käyvän arvon tai muuntoerojen kautta. Riskien realisoitumiseen vaikuttavat erityisesti Venäjän yleinen talouskehitys, kiinteistömarkkinoiden kehitys Moskovassa, valuuttakurssien muutokset, erilaiset pakotteet sekä lainsäädännön ja viranomaiskäytännön eroavaisuus.

Spondan kassavirtoihin Venäjältä vaikuttavat erityisesti vuokralaisten vuokranmaksukyky, vuokrien sopimusvaluutta ja valuuttakurssien muutokset. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa vuokralaisten kanssa sovittavat uudet vuokratasot sekä vuokrien valuuttasidonnaisuus. Spondan vuokrasta merkittävä osa on sidottu USD:hen. RUB määräiset vuokrat kattavat kulut, jotka suurelta osin on RUB määräisiä. Tämän takia valuuttakurssimuutosten vaikutus Spondan kassavirtoihin on ollut maltillista. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa kurssimuutosten lisäksi vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrissa ja sopimusvaluutoissa. Spondan Venäjä-sijoitusten käypään arvoon vaikuttavat erityisesti kiinteistöjen tuottovaatimukset, markkinavuokrat, sopimusvuokrat sekä valuuttakurssimuutokset. Käyvän arvon määrittämiseen liittyvä epävarmuus on lisääntynyt Venäjän heikon talouskehityksen ja vertailukauppojen puutteen takia. Kiinteistöjen käyvät arvot lasketaan vuokrasopimusten sopimusvaluuttojen perusteella. Koska Spondan vuokrasopimuksista merkittävä osa on ollut USD sidonnaisia, on valuuttakurssien muutosten vaikutus käypiin arvoihin ollut rajallista ja määräytynyt erityisesti USD/EUR vaihtosuhteen perusteella. Mikäli sopimusvaluutoissa siirrytään laajemmin RUB:en käyttöön, kasvaa valuuttakurssien muutosten vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin.

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 sijoituksien ja myönnettyjen lainojen muuntoerot määräytyvät Venäjällä olevien euromääräisten tase-erien valuuttakurssausten perusteella kullakin tarkasteluhetkellä. Kiinteistöomaisuuden muuntoerolla on vastakkainen vaikutus kuin oman pääoman ehtoisten sijoituksien 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.

27. Kertyneet voittovarot

M€	2015	2014
Tilikauden alussa	645,5	628,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)	227,2	73,6
Eläkeveloitteet	0,1	-0,1
Osingonjako	-53,8	-51,0
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot	-5,1	-5,1
Osakeperusteiset maksut	-0,2	0,0
Tilikauden lopussa	813,7	645,5

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2015 jaetaan 0,19 euroa/osake.

28. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2015	2014
Joukkovelkakirjalainat	473,3	367,7
Lainat rahoituslaitoksilta	607,2	801,8
Yhteensä	1 080,4	1 169,5

Kts. liitetieto 32.

29. Eläkeluovotteet

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 vuodesta 63 vuoteen ja miehillä 62 vuodesta 63 vuoteen (ennen uudistusta 65 vuoteen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 1 henkilö.

Spondan eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee suurimalta osaltaan jo alkaneita eläkkeitä ja vapaakirjoja.

Taseessa veloitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuserän esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä veloitteesta. Eläkkeitä ja vapaakirjoja korotetaan eläkeindeksillä, jonka kustannus on yhtiön vastuulla, koska vakuutusyhtiön lupaus korottaa eläkkeitä perustuu sen omaan, vuosittain vahvistettavaan hyvitykseen.

Vakuutusjärjestelyssä varojen määrä lasketaan samalla diskonttauskorolla kuin veloitte, jolloin diskonttauskoron muutos ei aiheuta oleellista riskiä. Myöskään eliniän odotteen kasvaminen ei aiheuta merkittävää riskiä, koska vakuutusyhtiö kantaa suurimman osan eliniän odotteen kasvun vaikutuksesta. Eläkkeiden korotus sen sijaan on pääosin yhtiön vastuulla, jolloin esimerkiksi eläkeindeksin kasvu 0,25 %:lla nostaisi veloitetta 2,2 % ja vastaavasti sen lasku 0,25 %:lla vähentäisi veloitetta 2,1 %

Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman eläkekulu

M€	2015	2014
Tuloslaskelman etuusperhainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	-0,1	0,2

Taseessa esitetyn etuusperhaisen nettovelan täsmäytyslaskelmat

M€	2015	2014
Etuusperhainen veloitte	4,0	4,5
Varojen käypä arvo	3,3	3,7
Etuusperhainen nettovelka taseessa 31.12.	0,7	0,8

M€	2015	2014
Etuusperhainen nettovelka 1.1.	0,8	0,7
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
Kirjaukset tuloslaskelmaan	0,0	0,0
Yhteensä laajaan tuloslaskelmaan kirjatut uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,2
Etuusperhainen nettovelka taseessa 31.12.	0,7	0,8

Taseessa esitetyn etuusperhaisen veloitteen muutokset

M€	2015	2014
Etuusperhainen veloitte 1.1.	4,5	4,4
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Korkokulut	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät		
Voitot (-) / tappiot (+) väestötilastollisten oletusten muutoksista	0,0	0,0
Voitot (-) / tappiot (+) taloudellisten oletusten muutoksista	-0,1	0,4
Kokemusperäiset voitot (-) / tappiot (+)	-0,1	-0,1
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
Etuusperhainen veloitte 31.12.	4,0	4,5

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

M€	2015	2014
Käyvät arvot 1.1.	3,7	3,8
Korkotuotot	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (lukuun ottamatta korkokuluun/-tuottoon sisältyviä eriä)	-0,1	0,2
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
Käyvät arvot 31.12.	3,3	3,7

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuusperhaisiin järjestelyihin

Järjestelyyn kuuluvat varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

Merkittävät vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttaus korko	1,90 %	1,90 %
Palkkojen nousu	2,75 %	3,50 %
Eläkkeiden korotus	1,85 %	2,10 %
Etuusperhaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio	9,2	9,5

30. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2015	2014
Lainat rahoituslaitoksilta	382,0	314,3
Yritystodistukset	198,5	247,4
Yhteensä	580,5	561,7

Kts. liitetieto 32.

31. Ostovelat ja muut velat

M€	2015	2014
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	8,7	10,2
Ostovelat	3,0	4,9
Korkovelat	11,2	11,9
Muut lyhytaikaiset velat	34,1	22,0
Siirtovelat	19,4	13,5
Yhteensä	76,4	62,4

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 31,6 milj. euroa ALV-velkaa (2014: 21,6 milj. euroa).

Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	0,3	0,4
Henkilöstökuluista	3,4	3,7
Veroista	0,2	0,3
Investoinneista	10,0	5,8
Muista	5,5	3,3
Yhteensä	19,4	13,5

Osto- ja muiden velkojen käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

32. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

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

I. Korkoriski

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

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisien nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2015 oli 90 (2014: 76) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2014: 2,3) vuotta.

Johdannaissopimukset 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 vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä käyttäen hyväkseen Bloombergin johdannaislaskureita ja markkinanoteerauksia. Korkojohdannaisien käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 32.4.

Korkojohdannaissopimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojauksia, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaissuojaukseen. Korkojohdannaissuojauksia on jaettu koronvaihtosopimusten ja korko-optioiden ryhmiin. Kuitenkaan tilinpäätöshetkellä korko-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermeinejä ja korkofutuuksia, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Yhtiöllä on myös yksi 150 milj. euron koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamiseksi, johon ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin sellaisiin koronvaihtosopimuksiin, joissa yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa. Yhtiöllä on yksi pankin kanssa solmittu koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamisesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Kaikki koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2017–2020, jona aikana toteutuvat myös koron-

vaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2015 aikana suojausten kohteena olevien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas (99,7 %). Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon muutos koronvaihtosopimuksesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

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

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

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2014: nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)*
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 1 665 milj.euroa (2014: 1 736)
- laskelma sisältää voimassaolevat korkoriskiä suojaavat korkejohtannaisopimukset yhteensä 1 018 milj. euroa (2014: 1 249)

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

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2015 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 64 prosenttiin korkoriskiä suojaavista korkejohtannaisista, kun vastaava luku vuonna 2014 oli 52 prosenttia. Herkkyyksianalysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkejohtannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma pienentyi vuoden 2015 aikana noin 70 milj. eurolla (2014: kasvoi 58 milj. eurolla).

* 31.12.2015 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat negatiivisia.

Korkoriskin herkkyys

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

M€	31.12.2015		31.12.2014	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	+ 1,9	+ 19,4	-0,2	+ 27,5
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+ 0,3	- 4,0	+ 0,4	- 3,2

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. 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. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositason tasolla olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin seismäsosa konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat vakavaraisia pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Yhtiö uudelleenrahoitti vuoden 2015 aikana kahdella eri rahoitusjärjestelyllä yhteensä 290 milj. euron edestä vuoden 2015 aikana normaalisti erääntyviä lainoja. Vuoden 2016 aikana erääntyä alun perin pitkäaikaisiksi luokiteltuja lainoja 311 milj. euroa ja 650 milj. SEK:n joukkovelkakirjalaina. Lisäksi 2016 aikana erääntyy 199 milj. euroa lyhytaikaisia yritystodistuksia, joista lisää alempana. Yhtiö on jo aloittanut neuvottelut rahalaitoslainojen järjestämisestä velkojien kanssa. Neuvotteluihin perustuen yhtiö uskoo pystyvänsä järjestämään erääntyvien lainojen uudelleenrahoituksen. Liitteissä nro:t 32.5 ja 32.6 on esitetty konsernin sopimukseen perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2015 oli 2,2 vuotta (31.12.2014: 2,1 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Yhtiön liikkeesen laskemien yritystodistusten määrä tilinpäätöshetkellä oli 199 milj. euroa. Yhtiö voi halutessaan maksaa kaikki vuonna 2016 erääntyvät yritystodistukset esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia luottolimiittejä. Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan vähintään nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla pitkäaikaisilla luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yrittödistusohjelman varareservinä. Yhtiön pysyvänä tavoitteena on pitää nostamattomia luottolimiittejä määrää, joka riittää aina kattamaan liikkeeseen laskettujen yrittödistusten määrään. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 430 milj. euroa (2014: 450 milj. euroa). Kassalijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2015 konsernin rahavarat olivat 220,0 milj. euroa (2014: 20,3 milj. euroa).

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

- Korkokatekertoimen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,5 (2014: 3,3).
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 46 % (2014: 41 %)
- Konserni ei ole rikkonut kovenantteja tilikauden aikana.

3. Luottoriski

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

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannais sopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraista pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitus yrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisten yritysten liikkeeselaskemiin yrittödistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 257,7 milj. euroa (2014: 46,1 milj. euroa). Erittely on liitetiedossa 32.1.

Vuokrasaamisista aiheutuva riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokravuoksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 43,4 milj. euroa (2014: 42,2 milj. euroa). Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 1,5 milj. euroa (2014: 3,5 milj. euroa). Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 0,7 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2015 luottotappioita yhteensä 0,9 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.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2015 kauppahintasaamia (2014: 0 milj. euroa). Yhtiön myyntisaavat tilinpäätöshetkellä 2015 muodostuvat kokonaisuudessaan vuokrasaamisista (vuokrasaamisten määrä 2014: 3,5 milj. euroa). Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäanalyysi liitteessä 24.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 3,1 milj. euroa (2014: 2,8 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

4. Valuuttariski

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

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa lähes kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD-määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 13 milj. USD (2014: 20 milj. USD) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 100 milj. RUB (2014: 209 milj. RUB). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä optioita, termiinejä ja valuuttavaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyy ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli yhteensä 6,4 milj. USD (2014: 10,5 milj. USD) ostettuja EURUSD-valuuttaoptioita USD-määräisten nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokratvirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttaoptioiden tulosvaikutus olisi noin -0,0 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,3 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä venäläisten yhtiöiden vuokrasopimuksissa käytettyjen USD-sopimuskurssien perusteella noin 1,1 milj. USD:ia vastaan kuukausittaisen vuokratuoton, joka on venäläisten yhtiöiden tileillä käteisarvoina (joko US-dollareina tai Venäjän ruplina).

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö on vuonna 2011 laskenut liikkeeseen 650 milj. Ruotsin kruunun (SEK) joukkovelkakirjalainan. SEK-määräinen laina on suojattu valuutariskiltä korun- ja valuutanvaihtosopimuksella. Suojatun SEK-määräisen lainan realisoitumaton valuuttakurssiero ja lainaa suojaavan korun- ja valuutanvaihtosopimuksen realisoitumaton käyvän arvon muutoksen nettomäärä voi vaihdella sopimuksen voimassaoloajan. Lainan realisoitumattoman valuuttakurssieron ja johdannaissopimuksen realisoitumattoman käyvän arvon muutoksen aiheuttama tulosvaihtelu vähenee ajan kuluessa, saavuttaen eräpäivänä nettoarvon nolla. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksesta vastaanotettavat SEK-määräiset kassavirrat kattavat kaikki suojatun SEK-määräisen valuuttalainan tulevat korkovirrat ja eräpäivänä erääntyvän pääoman.

Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

5. Pääomarakenteen hallinta

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

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 %. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy yksi oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 95,0 milj. euroa ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekerroin-kovenantin arvo. Korkokatekerroin-kovenantti määräytyy käyttökatteen

(EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja palautetaan myyntitappiot. Vastavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatekerroimen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 46 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2014 lopussa oli 41 %. Spondan korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin 31.12.2015 oli 3,5. Vuonna 2014 korkokatekerroin oli 3,3. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma laski vuoden 2015 aikana 70 milj. eurolla, päätyen vuoden 2015 lopussa 1 661 milj. euroon (2014: 1 731 milj. euroa). Sponda-konserni myi vuoden 2015 aikana likviditeettivaikutteisesti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 335 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2015	2014
Korollinen vieras pääoma	1 661	1 731
Rahavarat ja korolliset saamiset	220	20
Korollinen nettovelka	1 441	1 711
Oma pääoma yhteensä	1 585	1 412
Taseen loppusumma	3 441	3 449
Omavaraisuusaste	46 %	41 %

6. Käyvän arvon arvioiminen

Konsernitiilinpäätöksessä 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 32.4 esitetään konsernin käypään arvoon arvostetut johdannaissopimukset. Liitetiedossa 14 esitetään tiedot käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja liitetiedossa 15 käypään arvoon arvostetuista sijoituksista kiinteistörahastoihin.

32.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2015 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Pitkäaikaiset saamiset		0,1			0,1	0,1			0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,8				0,8	0,8		0,8		0,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		36,8			36,8	36,8				
Rahavarat		220,0			220,0	220,0				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,8	256,9	0,0	0,0	257,7	257,7				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
Korolliset velat			1 080,4		1 080,4	1 099,5		1 099,5		1 099,5
Johdannaissopimukset	0,3			36,6	36,9	36,9		36,9		36,9
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
Korolliset velat			580,5		580,5	581,2		581,2		581,2
Johdannaissopimukset										
Korkovelat			11,2		11,2	11,2				
Ostovelat ja muut velat			35,4		35,4	35,4				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,3		1 707,5	36,6	1 744,3	1 764,1				

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 0,8 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 36,9 milj. euroa.

2014 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Pitkäaikaiset saamiset		1,1			1,1	1,1			1,1	1,1
Johdannaissopimukset	1,0				1,0	1,0		1,0		1,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		23,6			23,6	23,6				
Rahavarat		20,3			20,3	20,3				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	1,1	45,0	0,0	0,0	46,1	46,1				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
Korolliset velat			1 169,5		1 169,5	1 197,1		1 197,1		1 197,1
Johdannaissopimukset	5,2			42,6	47,8	47,8		47,8		47,8
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
Korolliset velat			561,7		561,7	563,7		563,7		563,7
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Korkovelat			11,9		11,9	11,9				
Ostovelat ja muut velat			26,9		26,9	26,9				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	5,2		1 769,9	42,6	1 817,7	1 847,4				

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 1,1 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 47,8 milj. euroa.

32.2 Rahoitusinstrumentit, jotka nettoutetaan taseessa tai jotka sisältyvät nettoutussopimuksiin

31.12.2015, M€	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset	
		Rahoitusinstrumentit	Netto summa
Varat			
Johdannaissopimukset	0,8	-0,8	0,0
Yhteensä	0,8	-0,8	0,0

31.12.2014, M€	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset	
		Rahoitusinstrumentit	Netto summa
Varat			
Johdannaissopimukset	1,1	-1,1	0,0
Yhteensä	1,1	-1,1	0,0

Kaikki summat on arvostettu käypään arvoon. Yhtiöllä ei ole rahoitusinstrumentteja, jotka netotetaan taseessa. Johdannaissopimusten nettouttaminen ISDA:n tai vastaavan Masters-sopimuksen mukaan.

32.3 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2015 Tasearvot	2015 Käyvät arvot	2014 Tasearvot	2014 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	473,3	489,4	367,7	384,7
Lainat rahoituslaitoksilta	607,2	610,1	801,8	812,4
Valuuttalainat	-	-	-	-
Yhteensä	1 080,4	1 099,5	1 169,5	1 197,1

Lyhytaikaiset velat, M€	2015 Tasearvot	2015 Käyvät arvot	2014 Tasearvot	2014 Käyvät arvot
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	509,8	510,1	348,4	348,9
Joukkovelkakirjalainat *)	70,7	71,0	100,0	101,4
Valuuttalainat	-	-	113,3	113,4
Yhteensä	580,5	581,2	561,7	563,7

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat vähintään kahden eri pankin ilmoittamien markkinanoteerausten keskiarvoihin. Lisäksi Sponda vertaa saatuja ulkopuolisia arvostuksia Bloombergin markkinatietojärjestelmän indikaatiivisiin markkinanoteerauksiin, varmistaakseen arvostuksien riittävän luotettavuuden.

*) Vuoden 2015 lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat koostuu 650 milj. Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalainasta. Vuonna 2014 sama 650 milj. Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalaina sisältyy kohtaan pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2014 edellä mainitun SEK-joukkovelkakirjalainan tasearvo oli 69,2 M€. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määräisiä.

Kaikkien velkaerien käyvät arvot kuvastavat arvoa, jolla sijoittajat toimivilla jälkimarkkinoilla todennäköisesti olisivat valmiita ostamaan kyseiset velkaerät. Rahalaitoslainojen, yritystodistusten ja valuuttalainojen käyvät arvot yhtiö on laskenut 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 jälleenrahoitusmarginaalit perustuvat yhtiön johdon arvioihin. Yhtiö arvioi tilikauden aikana useiden velkasijoittajien kanssa käytyjen keskusteluihin perustuen, että yhtiö kuuluu luottoriskiltään selvästi ns. Investment Grade -luokkaan. Yhtiön johdon arvio yhtiön luottoriskistä velkasijoittajien näkökulmasta on pysynyt muuttumattomana tilikaudet 2015 ja 2014. Yhtiö huomioi mahdollisen yhtiökohtaisen luottoriskin muutoksen velkojen arvostuksissa.

32.4 Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2015	Nimellisarvot 2015	Käyvät arvot 2014	Nimellisarvot 2014
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-36,6	655,0	-42,6	655,0
Ei suojauslaskennassa olevat	-0,3	150,0	-0,5	150,0
Ostetut korkokatto-optiot				
Ei suojauslaskennassa levat	0,8	363,1	1,0	593,9
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,0	6,4	0,0	8,7
Asetetut valuuttaoptiot	-	-	0,0	4,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-1,7	72,4	-4,7	187,4

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin. Yhtiöllä on yksi (150 Me) koronvaihtosopimus, joka on tehty euromääräisen lainan euribor-viitekoron vaihtamiseksi. Tähän sopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

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 kokoluokan.

32.5 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2015, M€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Joukkovelkakirjalainat	70,7	150,0	150,0	-	175,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	311,6	210,9	81,6	200,0	116,3	-
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2014, M€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Joukkovelkakirjalainat	100,0	69,2	150,0	150,0	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	214,6	311,6	210,9	81,6	200,0	-

Tässä taulukossa esitetään *nimellisarvoina* lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2016 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskikorko oli 2,9 % (2014: 2,9 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,2 vuotta (2014: 2,1 vuotta).

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Syndikoitu rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2015 sopimuksen syndikoidusta 80 milj. euron luottolimiitistä. Vakuudeton luottolimiitti on 5-vuotinen. Limiitin ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Limiitin keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatekertoimeen. Luottolimiitillä jatkettiin marraskuussa 2015 erääntyvää 150 milj. euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittiä. Yhtiö pienensi erääntyvää 150 milj. euron luottolimiittiä 70 milj. eurolla vastaamaan nykyistä tarvetta. Syndikoidun luottolimitisopimuksen pääjärjestäjinä toimivat Pohjola Pankki Oyj, Nordea Pankki Suomi Oyj ja Danske Bank A/S. Pohjola Pankki Oyj oli järjestelyn koordinaattori ja toimii myös laina-ajan agenttina.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2015 jatkosopimuksen Danske Bank Oyj:n kanssa 115 milj. euron 5-vuotisesta vakuudettomasta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella konvertoitiin heinäkuussa 2015 erääntymässä oleva vastaavansuuruisen laina. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski toukokuussa 2015 liikkeeseen 175 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 20.5.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 50 sijoittajaa ja laina ylimerkittiin merkittävästi. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Pohjola Pankki ja Swedbank toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2014 sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2014 sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2013 sopimuksen Nordea Bank Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin 2014 erääntyvää lainaa joulukuuhun 2017 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2013 sopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 100 milj. euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä. Sopimuksella jatkettiin alun perin kesäkuussa 2014 erääntyvää luottolimiittiä joulukuuhun 2018 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski lokakuussa 2013 liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 9.10.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 64 sijoittajaa ja laina ylimerkittiin merkittävästi. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Danske Bank ja SEB toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2013 jatkosopimuksen Helaban (Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale) kanssa 85 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Sopimuksella jatketaan alun perin keväällä 2014 erääntyvää lainaa kevääseen 2018 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) vastaavat Spondan muiden lainojen kovenantteja.

Hybridilaina

Sponda laski joulukuussa 2012 liikkeeseen 95 miljoonan euron hybridilainan (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina). Hybridilainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Järjestäjänä transaktiossa toimi Nordea Markets.

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2012 sopimuksen Swedbank AB Finnish Branchin kanssa 100 milj. euron luottolimiitistä, jonka laina-aika on viisi vuotta. Järjestelyllä uudistettiin alun perin vuonna 2013 erääntymässä oleva 100 milj. euron luottolimiitti. Luottojärjestely on vakuudeton.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti heinäkuussa 2012 jatkosopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 60 milj. euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski toukokuussa 2012 liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuista korkoa. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Danske Bank ja Pohjola Markets toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2011 yhteensä 375 milj. euron syndikoidun lainasopimuksen. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 275 milj. euron lainan sekä 100 milj. euron luottolimitin. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatekertoimeen. Luottojärjestely on vakuudeton. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken AB (PUBL), Danske Bank ja Swedbank. Syndikoidun luoton agenttina toimii Swedbank.

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2011 sopimuksen Svenska Handelsbankenin kanssa 50 milj. euron luottolimitistä. Laina-ajaltaan 5-vuoden luottolimitin ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa syndikoidussa luottosopimuksessa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski maaliskuussa 2011 liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja vaihtuvakorkoinen korko 3 kuukauden Stibor-korko + 2,4 prosenttiyksikköä. Laina on vakuudeton. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella. Lainan järjestäjänä toimi Nordea Pankki.

32.6 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat

31.12.2015 M€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Joukkovelkakirjalainat	87	165	159	4	179	-
Lainat rahoituslaitoksilta	325	220	86	204	117	-
Yritystodistukset	199	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
– suojauslaskennassa olevat, netto	12	12	11	6	0	0,0
– ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	0	-	-	-	-	-
Ostovelat	3	-	-	-	-	-
Muut velat	32	-	-	-	-	-
Korkovelat	11	-	-	-	-	-
Yhteensä	669	397	256	214	296	0

*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen). Sisältää myös valuuttaoptiot.

31.12.2014 M€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Joukkovelkakirjalainat	118	81	161	155	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	230	324	218	85	203	-
Yritystodistukset	248	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
– suojauslaskennassa olevat, netto	11	11	11	10	5	0,1
– ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	0	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	0	0	-	-	-	-
Ostovelat	5	-	-	-	-	-
Muut velat	22	-	-	-	-	-
Korkovelat	12	-	-	-	-	-
Yhteensä	644	416	390	250	208	0

*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen). Sisältää myös valuuttaoptiot.

33. Varaukset

M€	2015	2014
Avoinna olevat urakkaerimielisyydet	-	1,1
Vuokravastuut	2,4	-
Yhteensä	2,4	1,1

Vuoden 2015 varaus liittyy myydyyn kohteen, Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy, ostajalle myönnettyyn vuokravastuuseen.

34. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 2015	Konserni 2014
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	125,8	179,7
Annetut kiinnitykset	288,1	312,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	44,6	19,6
Annetut takaukset	-	-
Vakuudet yhteensä	332,7	331,7

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 2015	Konserni 2014	Emoyhtiö 2015	Emoyhtiö 2014
Vuokravastuut	53,9	126,0	-	-
Annetut kiinnitykset	23,1	3,7	-	-
Annetut takaukset	3,1	2,8	3,1	2,6
Yhteensä	80,1	132,5	3,1	2,6

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 2015	Konserni 2014	Emoyhtiö 2015	Emoyhtiö 2014
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,3	0,4	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,2	0,3	0,2
Yhteensä	0,7	0,6	0,7	0,6

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

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 49,8 milj. euroa (2014: 44,7 milj. euroa).

95 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan ("hybridilaina") korot

Marraskuussa 2012 Sponda laski liikkeeseen 95 milj. euron hybridilainan. Hybridilainan pääoma oli tilinpäätöshetkellä 95 milj. euroa (2014: 95 milj. euroa) ja maksamatonta kertynyttä korkoa oli 0,5 milj. euroa (2014: 0,5 milj. euroa).

Hybridilainalle kertyi korkoa yhteensä 6,4 milj. euroa vuodelta 2015 (2014: 6,4 milj. euroa). Hybridilainan kertyneet korot kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Vuonna 2015 hybridilainalle maksettiin 6,4 milj. euroa korkoa (2014: 6,4 milj. euroa).

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2015 jäljellä 6,6 milj. euroa (2014: 9,3 milj. euroa).

35. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

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

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 38.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhte-etuudet, M€	2015	2014
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,7	1,9
Osakeperusteiset etuudet	0,9	0,9
Yhteensä	2,6	2,8

Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot, M€	2015	2014
Kari Inkinen, toimitusjohtaja	0,5	0,5
Hallitus		
Kaj-Gustaf Berg	0,1	0,1
Christian Elfving	0,0	0,0
Paul Hartwall ¹⁾	0,0	0,0
Juha Laaksonen	0,0	0,0
Leena Laitinen ¹⁾	0,0	0,0
Arja Talma	0,1	0,0
Raimo Valo	0,0	0,0
Klaus Cavén ²⁾	0,0	0,0
Tuula Entelä ²⁾	0,0	0,0
Hallitus yhteensä	0,3	0,3
Yhteensä	0,9	0,8

¹⁾ 19.4.2014 alkaen

²⁾ 19.4.2014 saakka

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

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2015 tai 31.12.2014.

Hallituksen jäsenet omistivat 153 059 osaketta ja johtoryhmä 910 134 osaketta vuoden 2015 lopussa (2014: 115 302 ja 919 224 osaketta). Hallituksen ja johtoryhmän omistamien osakkeiden määrään sisältyy heidän lähipiiriinsä kuuluvien tahojen omistus.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat, M€	Myynnit	Ostot
Certeum Oy	0,1	-
Yhteensä	0,1	-

Osakkuusyhtiö Certeum Oy on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 17.

36. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 25.1.2016 päättänyt antaa varsinaiselle yhtiökokoukselle 21.3.2016 ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallitukseen valittavista jäsenistä ja hallituksen palkkioista. Nimitystoimikunnan ehdotukset löytyvät pörssitiedotteesta, joka on päivätty 25.1.2016.

Helmikuussa 2016 Sponda allekirjoitti kuusi kiinteistöä Helsingin keskustassa omistavan Ab Mercator Oy:n osakkeiden sekä kiinteistöjä hallinnoivan Ab Forum Capita Oy:n osakkeiden kauppajärjestelyt Forum Fastighets Kb:n ja Föreningen Konstsamfundet rf:n kanssa. Kiinteistöt sijaitsevat Forum-korttelissa Helsingin keskustassa. Kohteiden yhteenlaskettu, velaton kauppahinta on noin 576 miljoonaa euroa. Arvioitu nettotuotto ensimmäisen vuoden jälkeen on noin 4,9 %. Kauppahinta on ehdollinen tavanomaisille yrityskaupan jälkeen tehtäville tase- ja muille oikaisuille, ja kauppa on tarkoitus saattaa päätökseen 29.2.2016.

Sponda rahoittaa yrityskaupan olemassa olevilla kassavaroiltaan ja lyhytaikaisella noin 300 miljoonan euron bridge-lainalla. Yhtiö suunnittelee järjestävänsä merkintäetuoiusannin säilyttääkseen nykyisen pääomarakenteen ja omavaraisuustason kaupan jälkeen. Kohteesta ja kaupasta on tiedotettu pörssitiedotteella 4.2.2016.

37. Konsernin rakenne

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

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä Sponda Oyjstä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista kotimaisista osake- ja kiinteistöosakeyhtiöistä. Lisäksi konserniin kuuluu Sponda Russia Oy:n omistamat ulkomaiset tytäryhtiöt.

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2015 ja konsernirakenteen muutoksista tilikaudella 2015 on esitetty liitetiedossa 38.

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2015 ja 31.12.2014

38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00
Arif Holding Oy	Kempele	100,00	
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00
Atomitie I	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00
Bulevardi I	Helsinki	100,00	100,00
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00	
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00
Espoon Esikunnankatu I	Espoo	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	100,00
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00	
Espoon Pyyntitie I	Espoo	100,00	
Espoon Upseerinkatu 1–3	Espoo	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00
Estradi	Helsinki	100,00	
Estradi 2 Koy	Helsinki	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Heimola	Helsinki	59,57	59,57
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Harkkorautantie 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63	
Helsingin Ilmalanrinne I	Helsinki	100,00	
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00	
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00	
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00	
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	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 Salmisaarentalo	Helsinki	100,00	
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00	
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00	
Helsingin Tulppatie I	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00	

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
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 Valokaari	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	100,00
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00	
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00
Hermian Pulssi	Tampere	100,00	
Hiukkavaaran Kasarmit Koy	Oulu	100,00	100,00
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00	
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Hämeentie 103	Helsinki	100,00	
Höyläämöntie 5	Helsinki	100,00	
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00
Isontammentie 4	Vantaa	100,00	
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,00	100,00
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00
Keimolan Radioasema Koy	Vantaa	100,00	100,00
Kenkätie 16 Koy	Pirkkala	100,00	100,00
Keravan Kultasepäkatu 8 Koy	Kerava	100,00	100,00
Keravan Postlarinkatu 3–5 Koy	Kerava	100,00	100,00
Keskuskatu I B	Helsinki	100,00	100,00
Kilonkallio I	Espoo	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Kylvöpolku I	Helsinki	100,00	100,00
Lappeenrannan Leiri Koy	Lappeenranta	100,00	100,00
Liikekeskus Zeppelin Oy	Kempele	85,66	
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64
Malmin Postitalo Koy	Helsinki	100,00	100,00
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	100,00
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00
Nimismiehenniitty	Espoo	67,00	
Oulun Alasantie 3-7	Oulu	100,00	100,00
Oulun Alasantie 8 Koy	Oulu	100,00	100,00
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00	
Oulun Ritaharjuntie 1 Koy	Oulu	100,00	100,00
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79	
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00	
Pronssitie 1	Helsinki	100,00	
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00
Ratinanlinna	Tampere	100,00	
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00	
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00	
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00
Scifin Beta	Espoo	100,00	
Scifin Gamma	Espoo	100,00	
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	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 13 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00	
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00	
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00	
Tiistinhovi	Espoo	100,00	
Tulli Koy	Tampere	100,00	
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00	
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	100,00
Vaajakosken Tikutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	100,00
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00	
Vantaan Jokienimentie Koy	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07	
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	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	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	
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00
Porkkalankadun alitus Koy	Helsinki	62,64	
Ruoholahden Yhteissuoja Koy	Helsinki	100,00	
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00

Osakeyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Hextagon Oy	Helsinki	100,00	
MOW Mothership Of Work Oy	Helsinki	100,00	100,00
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Spoki I - 64 Oy (64 kpl)	Helsinki	100,00	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	100,00
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00

Yhteisyritykset

Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23
Kluuvin Pysäköinti Koy	Helsinki	25,35	
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	18,84	18,84
Simonseutu	Vantaa	47,62	
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67	

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo I S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,23	27,23
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00

Ulkomaiset tytäryritykset

		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
OOO Aadastra	Pietari, Venäjä	100,00	
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00	
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00	
Makentrax Limited	Kypros	100,00	
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00	

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2015

Mydyt yhtiöt

Certeum Oy
Bonford Investments Ltd
CCL Greystone
Manhattan
Melkonkatu 26
OOO Korbis K Limited Liability Company
Ruoholahdenkatu 4
Vuosaaren Logistiikkakeskus
Vuosaaren Porttikeskus
Vuosaaren Service Center

Perustetut yhtiöt

Estradi 2 Koy
Hiukkavaaran Kasarmit Koy
Keimolan Radioasema Koy
Kenkätie 16 Koy
Keravan Kultasepänkatu 8 Koy
Keravan Postlarinkatu 3-5 Koy
Lappeenrannan Leiri Koy
Malmin Postitalo Koy
Oulun Alasintie 8 Koy
Oulun Ritaharjuntie 1 Koy
Spoki I - 64 Oy (64 kpl)
Spoki Oy
Sponda Osaomisteiset Oy
Tampereen Hämeenkatu 13 Koy
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy
Vantaan Jokiniementie Koy
Vuosaaren LC Koy
Vuosaaren PC Koy

Ostettu yhtiöt

Kluuvin Pysäköinti Koy

Nimenmuutokset

MOW Mothership Of Work Oy (aiemmin Sponda Asset Management III Oy)

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liikevaihto	1		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		129,5	137,5
Rahastojen hallinnointipalkkiot		0,0	2,5
		129,5	140,0
Vuokraustoiminnan kulut		-44,8	-44,2
Rahastojen välittömät kulut		0,0	-0,8
		-44,8	-45,0
Nettotuotot		84,8	95,0
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,8	-1,7
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-8,5	-9,2
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,9	0,1
Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä		118,2	5,3
Liiketoiminnan muut kulut	5	-0,5	-1,8
Liikevoitto		193,1	87,5
Rahoitustuotot ja -kulut	7	78,3	-116,9
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		271,4	-29,4
Satunnaiset erät	8	-10,9	28,2
Voitto / tappio ennen veroja		260,4	-1,2
Tuloverot	9	-3,4	0,0
Tilikauden voitto / tappio		257,0	-1,2

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2015	31.12.2014
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	45,4	44,9
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		0,1	0,1
Ennakkomaksut		0,1	0,3
		0,2	0,4
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 828,3	1 872,6
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		850,5	750,0
Osuudet omistusyhteisyryksissä		4,8	99,3
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		15,1	12,9
Muut sijoitukset		39,4	44,9
		2 738,1	2 779,7
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 783,7	2 825,0
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	34,1	26,4
Rahat ja pankkisaamiset		206,8	7,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		240,9	34,0
Vastaavaa yhteensä		3 024,6	2 859,0
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto		245,2	300,2
Tilikauden voitto / tappio		257,0	-1,2
Oma pääoma yhteensä		1 218,3	1 015,1
Varaukset	15	2,4	1,1
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	1 150,1	1 225,9
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	653,8	617,0
Vieras pääoma yhteensä		1 803,9	1 842,9
Vastattavaa yhteensä		3 024,6	2 859,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		257,0	-1,2
Oikaisut	1)	-173,4	91,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	14,9	-1,8
Varaus		-0,4	-
Saadut korot		22,2	28,4
Maksetut korot		-52,0	-57,5
Muut rahoituserät		-7,7	-10,5
Maksetut/saadut verot		-	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		60,5	49,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-2,7	-73,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-9,7	-17,6
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		260,4	112,5
Myönnetyt lainat		-126,0	-32,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		145,6	54,3
Investointien nettorahavirta		267,6	42,9
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		320,0	356,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-344,6	-388,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-50,5	-8,1
Maksetut osingot		-53,8	-51,0
Rahoituksen nettorahavirta		-128,9	-90,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		7,6	6,2
Rahavarat tilikauden lopussa		206,8	7,6
Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€			
		1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
1) Oikaisut			
Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.			
Liiketoiminnan muut kulut		2,2	12,4
Liiketoiminnan muut tuotot		-120,4	-17,7
Poistot		9,4	7,4
Osinkotuotot		-237,3	-
Rahoitustuotot ja -kulut		155,8	116,9
Kurssitappiot realisoitumattomat		3,2	-
Konserniavustus		10,9	-28,2
Varaukset		-0,7	1,1
Verot		3,4	0,0
Oikaisut yhteensä		-173,4	91,9
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely			
Lyhytaikaiset liikesaamiset			
lisäys (-), vähennys (+)		-20,4	-1,4
Korottomat lyhytaikaiset velat			
lisäys (+), vähennys (-)		35,2	-0,4
Nettokäyttöpääoman muutos		14,9	-1,8

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.

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

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

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	1–31 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat.

Sijoitukset

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

Tutkimus- ja kehitysmenot

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

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia tai -optioita ei ole kirjattu taseeseen. Yhtiön korko- ja valuuttajohdannaiset on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot ja palkkiot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Edellisestä poiketen SEK-määräisten lainojen valuutta- ja korkoriskin suojaamiseksi tehdyt johdannaiset arvostetaan kirjanpitolain 5:2a §:n mukaisesti käypään arvoon. Käypä arvo muutos kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaisspositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Arvostuksessa käytetään ulkoisia arvostuksia.

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

Tuloverot

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

Valuuttamääräiset erät

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

Muut periaatteet

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

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingosopimuksia.

I. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2015	2014
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	114,6	108,7
Logistiikkakiinteistöt	14,8	28,6
Kiinteistökehitys	0,1	0,2
Yhteensä	129,5	137,5

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2015	2014
Pääkaupunkiseutu	115,8	129,1
Muu Suomi	13,8	8,3
Yhteensä	129,5	137,5

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2015	2014
Palkat ja palkkiot	8,9	9,6
Eläkekulut	1,6	1,8
Muut henkilösivukulut	0,3	0,4
Yhteensä	10,8	11,9

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja *	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Yhteensä	0,9	0,8

* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 518 T€ (2014: 511 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2014 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 240 T€ (2014: 270 T€).

M€	2015	2014
Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio	0,4	0,3

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Lähipiirilainoja ei ole. Toimitusjohtajalla on toimitusjohtajan nojalla 63 vuoden eläkeikä. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella. Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot sekä johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 9 "Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä".

Henkilöstö keskimäärin	2015	2014
Toimihenkilöt, lkm	94	108

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2015	2014
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	9,4	7,4
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,0	0,0
Yhteensä	9,4	7,4

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2015	2014
Konkurssipesän jako-osuus	0,0	0,0
Muut tuotot	0,9	0,1
Yhteensä	0,9	0,1

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2015	2014
Muut kulut	0,0	1,2
Luottotappiot	0,5	0,6
Epävarmat saamiset	-0,1	0,0
Yhteensä	0,5	1,8

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2015	2014
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Veroneuvonta	0,1	0,0
Muut palvelut	0,6	0,0
Yhteensä	0,9	0,2

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2015	2014
Rahastojen voitto-osuudet	-	5,5
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	237,3	-
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista, sisäiset	23,8	28,2
Muut korkotuotot	0,5	0,3
Muut rahoitustuotot	5,3	15,2
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	267,0	49,2
Korkokulut, sisäiset	-1,2	-1,4
Muut korkokulut	-52,1	-57,1
Muut rahoituskulut	-10,7	-24,9
Rahoitusvastikekulut, sisäiset	-124,5	-82,7
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-188,7	-166,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	78,3	-116,9

8. Satunnaiset erät

M€	2015	2014
Konserniavustukset, saadut	0,0	28,2
Konserniavustukset, maksetut	-10,9	-
	-10,9	28,2

9. Tuloverot

M€	2015	2014
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-3,4	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	-	0,0
	-3,4	0,0

10. Aineettomat hyödykkeet

2015, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno I.I.	91,8	15,9	107,7
Lisäykset	15,7	17,3	32,9
Siirrot	-1,2	-21,8	-23,0
Hankintameno 31.12.	106,3	11,4	117,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-62,8	-	-62,8
Tilikauden poisto	-9,4	-	-9,4
Kertyneet poistot 31.12.	-72,2	-	-72,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	34,1	11,4	45,4

2014, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno I.I.	80,2	9,0	89,2
Lisäykset	11,5	20,7	32,3
Siirrot	-	-13,8	-13,8
Hankintameno 31.12.	91,8	15,9	107,7

Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-55,4	-	-55,4
Tilikauden poisto	-7,4	-	-7,4
Kertyneet poistot 31.12.	-62,8	-	-62,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	29,0	15,9	44,9

11. Aineelliset hyödykkeet

2015, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno I.I.	1,5	0,3	1,8
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Vähennykset	-	-0,7	-0,7
Hankintameno 31.12.	1,5	0,1	1,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-1,4	-	-1,4
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1	0,2

2014, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno I.I.	1,5	1,2	2,7
Lisäykset	0,0	1,8	1,8
Vähennykset	-	-2,7	-2,7
Hankintameno 31.12.	1,5	0,3	1,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-1,4	-	-1,4
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,3	0,4

12. Sijoitukset

2015, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 872,6	750,0	99,3	12,9	44,9	2 779,7
Lisäykset	0,4	317,3	0,0	2,2	42,4	362,4
Vähennykset	-44,8	-216,8	-94,5	0,0	-47,9	-404,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 828,3	850,5	4,8	15,1	39,4	2 738,1

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	10,0	29,0	5,8	0,1	0,0	44,9
Lisäykset	0,0	41,9	0,5	-	-	42,4
Vähennykset	-0,5	-47,5	-	-	0,0	-47,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,6	23,5	6,3	0,1	0,0	39,4

2014, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 916,6	834,8	7,5	96,3	47,4	2 902,7
Lisäykset	20,8	49,8	94,5	5,4	24,6	195,2
Vähennykset	-64,8	-134,6	-2,7	-88,9	-27,2	-318,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 872,6	750,0	99,3	12,9	44,9	2 779,7

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	7,5	27,1	5,8	0,1	6,9	47,4
Lisäykset	2,5	22,2	-	-	-	24,6
Vähennykset	0,0	-20,3	-	-	-6,9	-27,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	10,0	29,0	5,8	0,1	0,0	44,9

13. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2015	2014
Myyntisaamiset	1,0	2,1
Muut saamiset	23,5	11,5
Lyhytaikaiset lainasaamiset		
Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset, sisäiset	3,8	4,3
Muut siirtosaamiset	5,8	8,5
Siirtosaamiset yhteensä	9,6	12,8
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	34,1	26,4
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	3,4	5,9
Muut	6,2	6,9
Yhteensä	9,6	12,8

14. Oma pääoma

M€	2015	2014
Osakepääoma I.I.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto I.I.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto I.I.	445,9	445,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto I.I.	299,0	351,1
Osingonjako	-53,8	-51,0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	245,2	300,2
Tilikauden voitto / tappio	257,0	-1,2
Oma pääoma yhteensä	1 218,3	1 015,1
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
M€	2015	2014
Voitto edellisiltä tilikausilta	245,2	300,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	445,9
Tilikauden voitto / tappio	257,0	-1,2
Yhteensä	948,1	744,9

15. Varaukset

M€	2015	2014
Muut varaukset I.I.	1,1	-
Lisäykset	2,4	1,1
Vähennykset	-1,1	0,0
Muut varaukset 31.12.	2,4	1,1

Vuoden 2015 varaus liittyy myydyyn kohteen, Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy, ostajalle myönnettyyn vuokravastuuseen.

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

M€	2015	2014
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	473,3	367,7
Lainat rahoituslaitoksilta	670,7	830,8
Pitkäaikaiset velat, sisäiset	6,1	22,7
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 150,1	1 225,9
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 150,1	1 225,9

Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 95,0 miljoonan euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2015	2014
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	544,7	561,7
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,7	0,6
Ostovelat		
Ostovelat, sisäiset	25,2	16,0
Muut ostovelat	1,1	0,5
Ostovelat yhteensä	26,2	16,5
Siirtovelat		
Siirtovelat, sisäiset	0,1	0,5
Muut siirtovelat	20,1	18,0
Siirtovelat yhteensä	20,1	18,5
Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset	57,4	17,0
Muut lyhytaikaiset velat	4,5	2,7
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	109,0	55,3
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	653,8	617,0
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	11,5	12,1
Henkilöstökulut	4,0	4,5
Muut	4,6	2,0
Yhteensä	20,1	18,5

18. Johdannaisopimukset

M€	2015	2014
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	655,0	655,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-36,6	-42,6
Korko-optiot, nimellisarvo	363,1	593,9
Korko-optiot, käypä arvo	0,8	1,1
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	150,0	150,0
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,3	-0,5
Valuuttajohdannaiset		
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,4	8,7
Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo	0,0	0,0
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	-	4,6
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-	0,0
Valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	73,4	187,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-1,7	-4,7

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvon kanssa. Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkoisia arvostuksia.

19. Vakuudet ja vastuuitoumukset

M€	2015	2014
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	95,8	113,9
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	12,9	9,3
Vastuuitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	3,1	2,6
Vuokravastuut, M€		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,2
Yhteensä	0,7	0,6

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

Muut vastuut, M€	2015	2014
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitusvastuut	6,6	9,3

Voitonjakoehdotus sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 948 120 272,25 euroa, josta tilikauden voitto on 257 016 193,32 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2015 maksetaan 0,19 euroa/osake.

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

Helsingissä 4. päivänä helmikuuta 2016

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ

Hallitus

Kaj-Gustaf Bergh

Christian Elfving

Paul Hartwall

Juha Laaksonen

Leena Laitinen

Arja Talma

Raimo Valo

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Muut lausunnot

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

Helsingissä 4. helmikuuta 2016

KPMG OY AB

Esa Kailiala

KHT

Lasse Holopainen

KHT

Sponda Oyj

Korkeavuorenkatu 45
PL 940, 00101 Helsinki
vaihde 020 431 31
www.sponda.fi