

---

# SPONDA OYJ

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS



# 2018

## Sisällys

Hallituksen toimintakertomus.....	3
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä .....	9
Konsernin tunnusluvut .....	12
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	13
Konsernin Tuloslaskelma .....	14
Konsernin laaja tuloslaskelma .....	15
Konsernitase .....	16
Konsernin rahavirtalaskelma .....	17
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	20
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	22
Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet .....	22
1. Segmentti-informaatio .....	28
2. Sijoituskiinteistöt .....	31
3. Rahoitus .....	37
4. Verot .....	47
5. Oma pääoma ja tilikauden tulos.....	51
6 Henkilöstö ja lähipiiri .....	54
7. Muut liitetiedot .....	58
8. Konsernin rakenne.....	64
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	69
Emoyhtiön tase.....	70
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	71
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	73
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	73
1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset .....	74
2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä.....	74
3. Poistot ja arvonalentumiset .....	75
4. Liiketoiminnan muut tuotot .....	75
5. Liiketoiminnan muut kulut .....	75
6. Tilintarkastajien palkkiot .....	75
7. Tilinpäätössiirrot.....	75
8. Tuloverot .....	76
9. Aineettomat hyödykkeet .....	76
10. Aineelliset hyödykkeet .....	76

11. Sijoitukset .....	77
12. Lyhytaikaiset saamiset .....	78
13. Oma pääoma .....	79
14. Varaukset .....	79
15. Vieras pääoma .....	79
16. Rahoitus .....	80
17. Vakuudet ja vastuusitoumukset .....	83
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista .....	84
Hallituksen esitys tilikauden voittoa/tappiota (-) koskeviksi toimenpiteiksi .....	85
Hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset sekä tilinpäätösmerkintä .....	85
Tilintarkastuskertomus .....	86

# Hallituksen toimintakertomus

## YHTEENVETO VUODESTA 2018 (vertailukausi 1.1.–31.12.2017)

- Konsernin liikevaihto laski 259,2 (263,7) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 182,8 (193,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 155,1 (173,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -8,4 (4,9) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,10 (0,21) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 755,8 (3 935,3) milj. euroa.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liikevaihto, M€</i>	259,2	263,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	182,8	193,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	155,1	173,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,10	0,21
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	3,67	3,97
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	29,8	28,5

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

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on jatkunut vahvana ja sen odotetaan jatkuvan vuonna 2019 mutta hieman maltillisemmin.

Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 1,5 % vuonna 2019. Talouden vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 7,4 % 2018 lopussa.

## KONSERNIN TULOS VUONNA 2018

Sponda konsernin tilikauden tulos vuonna 2018 oli 33,8 (76,6) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 47,1 (98,3) milj. euroa. Liikevoitto oli 155,1 (173,5) milj. euroa.

Nettotuotot laskivat noin 5,6 %, ja olivat 182,8 (193,7) milj. euroa. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät olivat muutaman kehitettävän kohteen tyhjentäminen ja kiinteistöjen myynnit. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 32,4 (32,9) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat 29,5 (25,5) milj. euroa. Tähän vaikutti henkilöstömäärän nousu ja kertaluontoiset henkilöstökulut.

Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 12.2.2018 Kai Aejmelaeus ja hän aloitti tehtävässä huhtikuun aikana. Aejmelaeus seuraa tehtävässään Kari Inkistä, joka siirtyi Senior Advisoriksi ja Spondan hallituksen jäseneksi.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 16,4 (12,9) milj. euroa sekä sijoitus että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen ja kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos kaudella oli -8,4 (4,9) milj. euroa. Negatiivinen arvomuutos tulee pääasiassa Venäjällä sijaitsevista kiinteistösijoituksista. Konsernin tulosta rasittaa 3,3 (5,2) milj. euron liikearvon poisto joka kohdistuu Ratinan Kauppakeskus -hankkeeseen ja se poistettiin projektin valmistumisen myötä.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -107,9 (-75,2) milj. euroa. Rahoituskulut nousivat, koska edellisen tilikauden viimeisen vuosineljänneksen aikana purettiin vanhat rahoitussopimukset. Laskennallinen verokulu kasvoi tilikauden aikana noin -12,7 milj. euroon johtuen sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen laskentaperiaatteen muutoksesta. Lisätietoa tästä löytyy tilinpäätöksen Laatimisperiaatteet -osiosta.

## KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2018

Spondalla oli vuoden 2018 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen pinta-alasta noin 57 % on toimistotilaa, 25 % kauppakeskuksia ja 16 % logistiikkatilaa. Noin 1 % pinta-alasta on Venäjällä.

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

Vuoden 2018 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteet arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2018 lopussa yhteensä noin 3,8 mrd euroa.

#### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	M€	1-12/2018	1-12/2017
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)		31,0	46,2
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto		24,8	13,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit		-42,3	-37,8
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)		-2,7	2,8
Arvonmuutos (Venäjä)		-14,6	-18,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä		-3,8	6,7
Kiinteistörahastot		-4,6	-1,7
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet		0,0	0,0
Konserni yhteensä		-8,4	4,9

#### Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2018

	M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot		257,6	155,6	86,6	0,8	14,7
Ylläpitokulut		-73,9	-44,7	-20,8	-1,5	-6,8
Nettovuokratuotot		183,8	110,9	65,8	-0,7	7,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2018		3 935,3	2 229,0	1 221,5	305,8	179,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2018		-	-	-	-	-
Aktivoidut korot 2018		1,9	-	-	1,9	-
Hankinnat		12,7	5,6	-	7,1	-
Investoinnit		110,8	26,4	6,3	77,0	1,1
Siirrot segmenttien/omaisuuserien välillä		-	40,8	295,0	-335,8	-
Myynnit		-59,8	-59,5	-	-	-0,3
Käyvän arvon muutos		-3,8	-15,9	12,6	15,9	-16,4
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt		-241,4	-220,4	-21,0	-	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018		3 755,8	2 006,0	1 514,4	72,0	163,5
Käyvän arvon muutos %		-0,1	-0,7	1,0	5,2	-9,2

#### VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden 2018 lopussa Spondalla oli 1 924 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 186 kpl.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,7 (3,8) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (4,0) vuotta ja kauppakeskusten 3,5 (3,9) vuotta

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta		
	31.12.2018	31.12.2017
1. vuoden sisällä	18,1	17,0
2. vuoden sisällä	12,0	12,8
3. vuoden sisällä	13,7	10,3
4. vuoden sisällä	12,5	12,6
5. vuoden sisällä	7,6	11,3
6. vuoden sisällä	5,1	3,4

6. vuoden jälkeen	18,5	20,5
Toistaiseksi voimassa olevat	12,5	12,1

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

### Toimistokiinteistöt

Toimistokiinteistöt-segmentti vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2018 liikevaihto oli 157,0 (170,1) milj. euroa ja nettotuotot olivat 111,1 (125,6) milj. euroa

	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liikevaihto, M€</i>	157,0	170,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	111,1	125,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	97,8	109,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	2 006,0	2 229,0
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	220,4	-
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-15,9	-6,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	800 000	800 500

### Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilöiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2018 liikevaihto oli 86,6 (76,2) milj. euroa ja nettotuotot olivat 65,8 (59,6) milj. euroa.

	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liikevaihto, M€</i>	86,6	76,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	65,8	59,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	68,5	71,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 514,4	1 221,5
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	21,0	-
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	12,6	19,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	255 500	201 500

### Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusrakennuskohteista.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2018 lopussa 72 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 46,8 milj. euroa ja loput 25,1 milj. 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.

Vuonna 2018 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä noin 84 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin vuonna 2018 valmistuneiden Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilassa sijaitsevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin. Lisäksi vuonna 2018 aloitettiin toimistotalon rakentaminen kauppakeskus Ratinan naapuritontille. Yksikön sitoutuneet investoinnit ovat yhteensä noin 41,1 milj. euroa. Tästä noin 11,2 milj. euroa oli investoitu 31.12.2018 mennessä. Sen arvioidaan valmistuvan H1 2020 aikana.

### Ei-strateginen omaisuus

Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä.

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 163,5 milj. euroa. 80,2 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 83,3 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest omistaa 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 16,2 milj. euroa vuoden 2018 lopussa.

## RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Korollinen vieras pääoma joulukuun 2018 lopussa 2 706 (3 186) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 107 (729) milj. euroa, ja nettovelka 2 599 (2 457) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 170 milj. euron joukkovelkakirjalainasta ja 2 534 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli tilikauden lopussa investointeihin tarkoitettuja limiittejä 47 milj. euroa. Konsernin uusissa rahoitusjärjestelyissä siirryttiin vakuudelliseen lainotukseen ja sen myötä vakuudellisten lainojen määrä kasvoi merkittävästi. Yhtiöllä oli vuoden 2018 lopussa vakuudellisia lainoja 2 551 milj. euroa, joka on noin 61 % konsernin taseesta.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2018 oli 29,8 (28,5) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 64,4 (61,8) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,8 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää. Konsernin keskikorko oli 3,6 (3,4) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 56 (56) %.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -108,0 (-75,2) milj. euroa ja aktivoitavat korkokulut olivat 1,9 (3,3) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 67,3 (61,8) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -51,7 (-132,1) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -637,2 (787,2) milj. euroa.

### Taseen tunnusluvut

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	29,8	28,5
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	64,4	61,8
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa**</i>	2 706	3 186
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	107	729
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	47	47

\*) Nettovelkaan perustuen

\*\*) 31.12.2018 luku sisältää myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvää korollista velkaa 189,7 milj. euroa

## SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Sponda Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2018 lopussa 111 030 185 euroa ja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta.

Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyrityiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö, ilmoitti 5.12.2017 saaneensa omistusoikeuden kaikkiin Sponda Oyj:n osakkeisiin. Samaan aikaan Nasdaq Helsinki Oy päätti poistaa Spondan osakkeet Nasdaq Helsingin pörssilistalta, ja osakkeiden noteeraus päättyi 5.12.2017.

## KONSERNIRAKENNE

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

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

## HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen jäsenet ovat: Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Outi Henriksson, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä, Michael Swank, Laurent Machedaud ja Kari Inkinen. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajakseen Andrew Laxin ja varapuheenjohtajakseen Michael Swankin.

Hallitus arvioi, että jäsenistä Outi Henriksson ja Kari Inkinen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen muut jäsenet Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä Michael Swank ja Laurent Machedaud ovat riippumattomia yhtiöstä.

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

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Outi Henriksson (puheenjohtaja), Michael Swank (varapuheenjohtaja) ja Jean-Francois Bossy (jäsen).

Muita valiokuntia ei ole.

## SPONDAN JOHTO

Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 12.2.2018 Kai Aejmelaesus ja hän aloitti tehtävässä huhtikuussa. Aejmelaesus seuraa tehtävässään Kari Inkistä, joka siirtyi Senior Advisoriksi ja Spondan hallituksen jäseneksi.

Sponda on uusinnut johtoryhmänsä loppuvuodesta 2018. Johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi Martti Savenius (operatiivinen johtaja), Joonas Mäkipeska (talous- ja rahoitusjohtaja), Timo Pantsari (tietohallintojohtaja) ja Ari Käkelä (lakijohtaja).

## HENKILÖSTÖ

Spondan henkilöstöstrategian tavoitteet vuodelle 2019 ovat: osaamisen johtamisen kehittäminen, hyvään johtamiseen panostaminen ja työhyvinvoinnin kehittäminen.

### Henkilöstön tunnusluvut

	31.12.2018	31.12.2017
Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa	119	106
Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä	0	101

Sponda Oyj:n henkilöstö on siirtynyt liiketoimintasiirrolla Spondan 100% omistamalle tytäryhtiölle Sponda Real Estate Oy:lle 31.12.2017

## VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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.

## RISKIENHALLINTA

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

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

### Keskeiset riskit ja riskienhallinnan keinot

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

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

### Vuosittainen riskiarvio ja organisointi

Riskejä arvioidaan toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutuksien kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta.

Riskejä arvioidaan kerran vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit sekä korkoriskit on jätetty arvioinnista pois omistajuusmuutoksen myötä. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Riskikartoitus toteutetaan vuosittain ja sen perusteella päivitetään riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja.



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

## YMPÄRISTÖVASTUU

Sponda julkistaa erikseen vastuullisuusraportin, joka on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2019 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

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

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen ja sen vaikutukseen Spondan Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen mahdollisiin tuleviin myynteihin.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2019

Yhtiö on päättänyt olla antamatta näkymiä vuodelle 2019.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda on tammi- ja helmikuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 241,4 milj. euroa.

Yhtiö jakoi 8.2.2019 osinkoa 77 milj. euroa vuoden 2017 kertyneistä voittovaroista. Yhtiökokous on hyväksynyt hallituksen ehdotuksen osingonjaosta 7.2.2019 pidetyssä kokouksessa.

## HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2018.

# Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

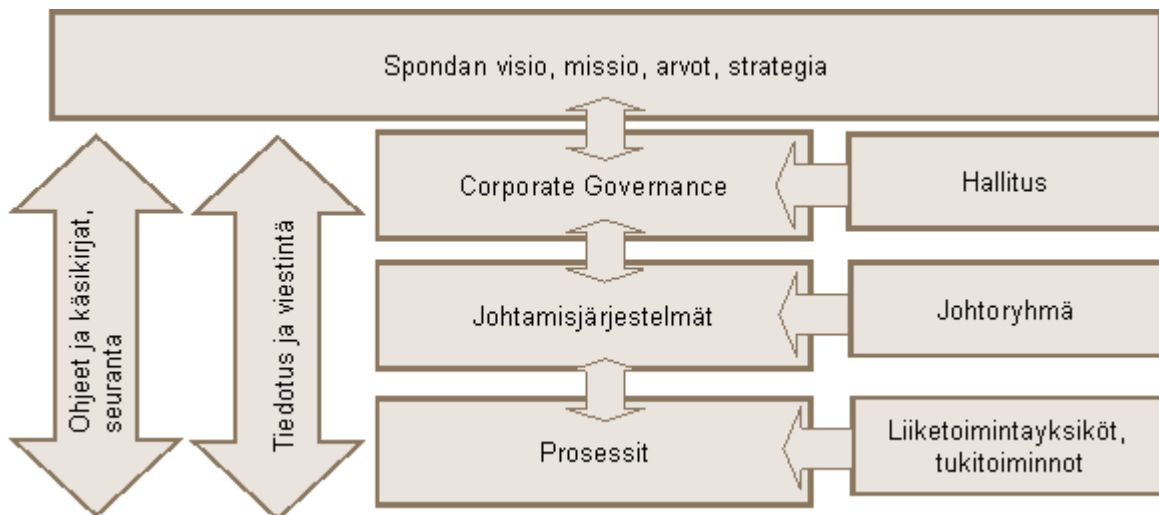
## I JOHDANTO

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

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

## II KUVAUKSET TALOUDELLISEN RAPORTOINTIPROSESSIN SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA

### Riskienhallinnan järjestämisen pääperiaatteet



## RISKIENHALLINTA

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

Spondan riskienhallinta on systemaattista, ja riskienhallinta on integroitu osaksi suunnitteluprosessia, toiminnanohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

### Keskeiset riskit ja riskienhallinnan keinot

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

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

### Riskien arviointi ja organisointi

Riskejä arvioidaan toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta.

Riskejä arvioidaan riskikartoituksella. Rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit sekä korkoriskit on jätetty arvioinnista pois omistajuusmuutoksen myötä. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt.

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

Yhtiön toiminnan kannalta keskeiset riskit on kerrottu toimintakertomuksessa.

## Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

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

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

Taloudellisen informaation tuottamisen prosessit on määritelty ja arvioitu. Prosessit on kuvattu ohjeistuksilla sekä erillisissä prosessikuvauksissa. Keskeiset prosessit liittyvät tilinpäätösinformaatioon, suunnitteluun sekä toiminnan ohjaukseen. Sisäisessä valvonnassa kiinnitetään erityistä huomiota ulkoisen ja sisäisen taloudellisen informaation tuottamiseen ja tiedottamiseen sekä tietojärjestelmien kontroleihin. Taloudellisen informaation tuottamisen prosessien riskit ja kriittiset kohdat on tunnistettu ja niihin liittyvät kontrollikeinot on määritelty. Sisäisinä kontroleina käytetään johdon tai esimiehen arvioita, suorituskykymittareita, täsmäytyksiä, fyysisiä kontroleja, ICT -kontroleja ja poikkeamaraportteja. Osana tilintarkastusyhteisön toimeksiantoa kuuluu myös vuosittain tehtävä sisäisten prosessien ja kontrollien läpikäynti.

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

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

## Tarkastusvaliokunta

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

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

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

Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat puheenjohtaja Outi Henriksson, varapuheenjohtaja Michael Swank ja jäsen Jean-Francois Bossy. Kaikki tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat riippumattomia Sponda Oyj:stä ja yksi jäsen on riippumaton myös merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuoden 2018 aikana tarkastusvaliokunta käsitteli tilinpäätöstiedotteen ja osavuositarkastukset ennen niiden julkaisemista sekä suositteli niiden hyväksymistä hallitukselle. Tarkastusvaliokunta kuuli yhtiön tilintarkastajia käsitellessään tilinpäätöstiedotetta ja osavuositarkastuksia.

## Konsernin tunnusluvut

<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017**	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>					
1. Liikevaihto, M€	259,2	263,7	259,0	230,5	246,7
2. Liikevoitto, M€	155,1	173,5	206,7	178,1	151,7
3. osuus liikevaihdosta, %	59,8	65,8	79,8	77,3	61,5
4. Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-107,9	-75,2	-51,2	-48,9	-55,9
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	33,8	76,6	137,5	227,2	73,6
6. osuus liikevaihdosta, %	13,0	29,0	53,1	98,6	29,8
<b>Taseen tunnusluvut</b>					
7. Oma pääoma, M€	1 247,4	1 350,1	1 849,9	1 585,0	1 411,5
8. Sijoituskiinteistöt, M€	3 755,8	3 935,3	3 755,5	3 101,7	3 142,1
9. Velat, M€	2 948,6	3 404,7	2 066,6	1 856,0	2 037,7
10. Korolliset rahoitusvelat, M€*	2 705,9	3 186,4	1 862,5	1 660,9	1 731,2
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€*	2 599,2	2 457,3	1 849,6	1 440,9	1 710,8
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>					
12. Omavaraisuusaste, %	29,8	28,5	47,4	46,2	41,0

\*) 31.12.2018 luku sisältää 189,7 milj. euroa myytäväksi luokiteltuja korollisia velkoja

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

<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva</i>					
13. <i>laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)</i>	0,10	0,21	0,41	0,78	0,24
14. <i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	3,67	3,97	5,16	5,26	4,65
15. <i>Osakekohtainen osinko/Hallituksen esitys, €</i>	-	0,94 <sup>1)</sup>	0,08 <sup>1)</sup>	0,19	0,19
16. <i>Maksetut osingot tilikauden aikana</i>	1,06	1,14 <sup>2)</sup>	0,31 <sup>2)</sup>	0,19	0,18
17. <i>Maksetut pääomanpalautukset tilikauden aikana</i>	-	0,24			

<sup>1)</sup> Hallituksen esitys

<sup>2)</sup> Sisältää yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella maksetut osingot

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

### IFRS-tunnusluvut

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

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

$$\text{LTV, Loan to value} = \frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat-Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet} \\ \text{osakkuusyhtiöissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihto-} \\ \text{omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät} \\ \text{yhteensä}}$$

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

### Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	1-12/2018	1-12/2017
Saadut ennakot	2,5	4,1
Saadut vuokravakuudet	6,6	5,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka	189,7	-

## Konsernin Tuloslaskelma

M€		Liite	1-12/2018	1-12/2017
<b>Liikevaihto</b>				
	Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2.3	258,9	263,3
	Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	7.2	0,3	0,3
			<b>259,2</b>	263,7
<b>Kulut</b>				
	Ylläpitokulut		-76,5	-70,0
<b>Nettotuotot</b>				
			<b>182,8</b>	193,7
	Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2.1	15,9	4,0
	Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	2.2	-8,4	4,9
	Liikearvon poisto	2.5	-3,3	-5,2
	Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7.5	0,5	9,0
	Myynnin ja markkinoinnin kulut		-4,0	-2,8
	Hallinnon kulut	6 7.1 7.2.2 7.4	-25,5	-22,7
	Liiketoiminnan muut tuotot		0,6	0,5
	Liiketoiminnan muut kulut		-3,5	-7,9
	Liikevoitto		155,1	173,5
	Rahoitustuotot	3.1	1,2	3,1
	Rahoituskulut	3.1	-109,2	-78,3
	Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-107,9	-75,2
	Voitto ennen veroja		47,1	98,3
	Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot		-0,6	-1,3
	Laskennalliset verot		-12,7	-20,4
	Tuloverot yhteensä	4	-13,3	-21,7
	Katsauskauden voitto		33,8	76,6
<b>Jakautuminen:</b>				
	Emoyhtiön omistajille		33,8	76,6
	Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</b>				
	Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa	5.3	0,10	0,21

Sponda muutti laatisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Laskentaperiaatteen muutoksen johdosta tilikauden 2017 voitto laski 147,9 milj. euroa.

## Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2018	1-12/2017
Katsauskauden voitto/tappio		33,8	76,6
Muut laajan tuloksen erät			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>		0,1	0,0
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	4	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		0,1	0,0
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>		-	28,2
<i>Muuntoerot</i>		-0,2	-0,5
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	4	-	-5,5
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		-0,2	22,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-0,2	22,2
Katsauskauden laaja tulos yhteensä		33,7	98,8
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		33,7	98,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0



## Konsernitase

M€		Liite	31.12.2018	31.12.2017
<b>VARAT</b>				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>		2	<b>3 755,8</b>	3 935,3
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>		7.3	<b>16,2</b>	20,7
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>		7.4	<b>13,9</b>	13,3
<i>Liikearvo</i>		2.5	-	3,3
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>		7.4	<b>1,3</b>	1,4
<i>Rahoitusleasingisaamiset</i>		7.2	<b>2,7</b>	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		3.3.2	<b>0,1</b>	1,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>		4	<b>22,3</b>	13,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>			<b>3 812,5</b>	3 992,5
<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>		7.5	<b>6,6</b>	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	3.3.2	7.6.1	<b>28,8</b>	26,7
<i>Rahavarat</i>	3.2	3.3.2	<b>106,7</b>	729,1
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>			<b>142,1</b>	762,3
<i>Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>		2.1	<b>241,4</b>	-
<i>Varat yhteensä</i>			<b>4 195,9</b>	4 754,9
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>			<b>111,0</b>	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>			<b>159,4</b>	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>			<b>756,7</b>	572,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>			-	-
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>			<b>0,7</b>	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>			-	-
<i>Muuntoerot</i>			<b>0,3</b>	0,5
<i>Kertyneet voittovarot</i>			<b>217,3</b>	503,9
			<b>1 245,5</b>	1 348,3
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>			<b>1,9</b>	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	5.1	5.2	<b>1 247,4</b>	1 350,1
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Laskennalliset verovelat</i>		4	<b>167,1</b>	146,1
<i>Varaukset</i>		7.7	-	0,6
<i>Korolliset velat</i>		3.3.2	<b>2 516,2</b>	2 717,8
<i>Muut velat</i>		3.3.2	<b>0,4</b>	0,5
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>			<b>2 683,8</b>	2 865,0
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>		3.3.2	<b>0,0</b>	468,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	3.3.2	7.6.2	<b>73,2</b>	71,1
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>			<b>0,0</b>	-
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>			<b>73,3</b>	539,7
<i>Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>		3.3.2	<b>191,5</b>	-
<i>Velat yhteensä</i>			<b>2 948,6</b>	3 404,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>			<b>4 195,9</b>	4 754,9

Sponda muutti laatumisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi.

Laskentaperiaatteen muutoksen myötä 31.12.2017 oma pääoma laski 177,7 milj. euroa, laskennalliset verovelat kasvoivat 145,2 milj. euroa ja taseen loppusumma laski 32,5 milj. euroa.

## Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>		<b>33,8</b>	76,6
<i>Oikaisut</i>	1	<b>114,8</b>	99,4
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	2	<b>8,4</b>	-8,7
<i>Saadut korot</i>		<b>0,4</b>	0,4
<i>Maksetut korot</i>		<b>-87,7</b>	-47,8
<i>Muut rahoituserät</i>		<b>-1,7</b>	-58,1
<i>Saadut osingot</i>		<b>0,0</b>	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>		<b>-0,6</b>	0,1
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>		<b>67,3</b>	61,8
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	3	<b>-126,3</b>	-150,5
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>		<b>-0,1</b>	0,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>		<b>-0,6</b>	-0,4
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	4	<b>75,2</b>	18,8
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>		-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>		-	-
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>		-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>		-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>		<b>-51,7</b>	-132,1
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Lisäys sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon</i>		<b>184,0</b>	0,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>		<b>47,0</b>	2 578,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>		-	-95,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>		<b>-228,9</b>	-1 293,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>		<b>-318,8</b>	70,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>		-	-6,4
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>		<b>-320,5</b>	-467,9
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>		<b>-637,2</b>	787,2
<i>Rahavarojen muutos</i>		<b>-621,6</b>	716,9
<i>Rahavarat kauden alussa</i>		<b>729,1</b>	12,9
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>		<b>-0,7</b>	-0,8
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>		<b>106,7</b>	729,1

Sponda muutti laatimisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuna. Oikaisuille ei ole vaikutusta nettorahavirtoihin.

## Rahavirtalaskelman liitetiedot

	1-12/2018	1-12/2017
<b>1. Oikaisut tilikauden tulokseen</b>		
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-15,9	-4,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	8,4	-4,9
<i>Liikearvon poisto</i>	3,3	5,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	107,9	75,2
<i>Tuloverot</i>	13,3	21,7
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-
<i>Muut oikaisut</i>	-2,3	6,2
<i>Oikaisut yhteensä</i>	114,8	99,4
<b>2. Käyttöpääoman muutokset</b>		
<i>Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos</i>	-3,1	2,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos</i>	0,0	0,0
<i>Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos</i>	11,9	-9,0
<i>Varausten muutos</i>	-0,4	-1,8
<i>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</i>	8,4	-8,7
<b>3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin</b>		
<i>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo</i>		
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	0,0	0,0
<i>Pitkäaikaiset varat</i>	5,6	12,5
<i>Korolliset velat</i>	-	-
<i>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</i>	5,6	12,5
<i>Yhtiöiden hankintameno</i>	5,6	12,5
<i>Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat</i>	-0,1	0,0
<i>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</i>	5,6	12,5
<i>Hankitut kiinteistöt</i>		-
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	120,7	138,0
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</i>	126,3	150,5
<b>4. Sijoituskiinteistöjen myynnit</b>		
<i>Tytäryritysten myynnit</i>	40,8	16,4
<i>Myytyjen yhtiöiden rahavarat</i>		-
<i>Tytäryritysten myynnit yhteensä</i>	40,8	16,4
<i>Muut sijoituskiinteistöjen myynnit</i>		-
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä</i>	40,8	16,4
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	-34,2	-0,1
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	59,5	12,8
<i>Korolliset velat</i>	34,0	-
<i>Varaukset/vuokravastuu</i>	-	-
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	15,4	3,8
<i>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</i>	74,8	16,4
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	0,2	2,2
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	0,2	0,2
<i>Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</i>	0,5	2,4
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</i>	75,2	18,8

## Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista

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

\*) Sisältää -189,7 milj. euron siirron myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin

		Ei rahavirtavaikutteiset muutokset									
2017		Alkusaldo	Rahavirrat		Siirrot tase-erien välillä	Hankinnat	Myyntit	Kurssimuutokset	Käyvän arvon muutokset	Muut ei kassavirtavaikutteiset muutokset	Loppusaldo
	<i>Pitkäaikaiset korolliset velat</i>	1 313,9	2 578,8		-1 142,3					-32,7	2 717,8
	<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	28,2							-27,7	-0,1	0,5
	<b><i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i></b>	<b>1 342,1</b>	<b>2 578,8</b>		<b>-1 142,3</b>				<b>-27,7</b>	<b>-32,7</b>	<b>2 718,3</b>
	<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	548,6	-1 222,2	1)	1 142,3					-0,0	468,6
	<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	2)	0,6	0					0,0	-0,6	0,0
	<b><i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i></b>	<b>549,2</b>	<b>-1 222,2</b>		<b>1 142,3</b>				<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>468,6</b>
	<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt pitkäaikaiset varat</i>	3)	-0,2						1,2	-1,2	-0,1
	<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt lyhytaikaiset varat</i>	4)	0,0						0,0	0,0	0,0
			-0,2	0,0	0,0				1,2	-1,2	-0,1
	<b><i>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</i></b>	<b>1 891,2</b>	<b>1 356,6</b>		<b>0,0</b>				<b>-26,4</b>	<b>-34,6</b>	<b>3 186,8</b>

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

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	111,0	159,4	572,7	0,0	0,7	0,0	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								33,8	33,8	0,0	33,8
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)											
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	6.2							0,1	0,1		0,1
Muuntoerot	4						-0,2		-0,2		-0,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä							-0,2	33,9	33,7	0,0	33,7
Liiketoimet omistajien kanssa											
Oman pääoman lisäys (SVOP)	5.1		184,0						184,0		184,0
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.1							-320,5	-320,5		-320,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			184,0					-320,5	-136,5		-136,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto										-	-
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	3.2.2	5.1									
Muutos								0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2018	111,0	159,4	756,7	0,0	0,7	0,0	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
Laskennallisten verojen laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus								-29,8	-29,8		-29,8
Oikaistu Oma pääoma 1.1.2017	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	822,0	1 818,3	1,8	1 820,1
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								76,6	76,6	0,0	76,6
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)											
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	6.2							0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaukset	4			22,6					22,6	0,0	22,6
Muuntoerot	4						-0,4		-0,4		-0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä				22,6			-0,4	76,6	98,8	0,0	98,9
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osakeanti	5.1										
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.1										
Osingonjako ja muut pääoman palautukset	5.2		-80,0					-387,9	-467,9		-467,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			-80,0					-387,9	-467,9		-467,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto						-94,0		-1,0	-95,0		-95,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	3.3.2	5.1						-5,1	-5,1		-5,1
Muutos								-0,7	-0,7	0,1	-0,7
Oma pääoma 31.12.2017	111,0	159,4	572,7	0,0	0,7	0,0	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernin perustiedot

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

Yhtiö on 23.10.1991 perustettu Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka tunnus on 0866692-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki. Yhtiön omistaa Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva Luxembourgiin rekisteröity yhtiö. Spondan osakkeiden noteeraus Nasdaq Helsingissä on päättynyt 5.12.2017, Polar Bidco S.à r.l.in saatua omistusoikeuden kaikkiin Spondan osakkeisiin.

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 20.3.2019 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Sponda Oyj:stä, Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki sekä internet-osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

## Tilinpäätöksen esittämistapa

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

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

## Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

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

## Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

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

## Johdon harkinta

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulojen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä.

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

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

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

Laskennallisten verosaamisten merkintä taseeseen edellyttää harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

### Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2018 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**

#### Muutokset laatimisperiaatteissa

Sponda on muuttanut laatimisperiaatteitaan sijoituskiinteistöihin liittyvän laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta IFRS Interpretations Committeeen agendapäätöksen (7/2014) mukaiseksi. Uuden laatimisperiaatteen mukaan laskennallisen veron perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman menojäännöksen välisestä erosta, kun aiempi käytäntö perustui oletukseen todennäköisimmästä tavasta realisoida omistus eli myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaamalla laskennalliset verot tämän mukaan. Sponda muutti laatimisperiaatteitaan tilikaudella 2018 ja oikaisi 2017 luvut vertailukelpoisiksi IAS 8 -standardin edellyttämällä tavalla. Laatimisperiaatteen muutoksen - 29,8 milj. euron vaikutus on kirjattu 1.1.2017 kertyneisiin voittovaroihin. Muutoksen vaikutus pienensi konserni tilikauden 2017 tulosta 147,9 milj. euroa. Taseessa 31.12.2017 oma pääoma pienentyi muutoksen johdosta siis 177,7 milj. euroa, laskennallinen verovelka kasvoi 145,2 milj. euroa ja laskennallinen verosaaminen pieneni 32,4 milj. euroa. Spondan toiminnassa periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet, eikä laskennallisen veron perustana olevaa kiinteistöä.

#### Vuoden 2018 alusta alkaen voimaan tulleet uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Seuraavilla uudistetuilla tai muutetuilla standardeilla on ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ja niitä on sovellettu 1.1.2018 alkaen.

#### **IFRS 9 Rahoitusinstrumentit**

IFRS 9 on korvannut aiemman IAS 39 -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n mukaiset säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty ennallaan. Standardi toi mukanaan myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen.

IFRS 9:n vaikutukset Spondan konsernitilinpäätökseen ovat vähäiset ja liittyvät pääasiassa odotettujen luottotappioiden mallin soveltamiseen arvioitaessa epävarmoihin saataviin liittyvää arvonalentumista. Yhtiöllä ei ole sellaisia rahoitusvaroja, joihin liittyisi merkittäviä luottoriskejä. Yhtiö ei ole koskaan joutunut kirjaamaan luottotappioita rahavaroista tai johdannaisvaroista. Yhtiö arvioi, ettei rahavaroista tai johdannaissovimuksista aiheudu yhtiölle jatkossakaan luottotappioita. Yhtiön arvion mukaan vuokrausasiin liittyvää riskiä voidaan pitää vähäisenä. Yhtiö on kirjannut luottotappioita viimeisen viiden vuoden aikana vuosikeskiarvolla mitattuna vain noin 0,2 % vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Luottotappiokirjaukset tapahtuvat jatkossakin tasaisesti tilikauden aikana. Rahoitusvarojen luokittelua koskevilla muutoksilla on vain vähäinen vaikutus Spondan tilinpäätökseen, koska rahavaroja lukuun ottamatta muiden rahoitusvarojen määrä on vähäinen.



Yhtiön rahoitusvelat muodostuvat tilinpäätöshetkellä pääasiassa korollisista veloista ja johdannaisveloista. IFRS 9 ei edellytä yhtiön osalta muutoksia rahoitusvelkojen kirjanpitokäsittelyyn tilikaudella 2018, joten yhtiö jatkaa sekä, korollisten velkojen että, johdannaisvelkojen kirjanpidollista kirjaamista entisellä tavalla.

#### **IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista**

IFRS 15 on korvannut aiemmat IAS 18 - ja IAS 11 -standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. Uuden standardin mukaan myyntituottojen kirjaamisessa sovelletaan viisivaiheista mallia sen määrittämiseksi, milloin ja mihin määrään asiakassopimuksesta syntyvät myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Uuden standardin vaikutuksia Sponda konsernitilinpäätökseen on arvioitu eri tulovirtojen kannalta. Arvioinnissa todettiin, että Spondan liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sen vuokraamien tilojen vuokratuotoista ja näiden tuottojen osalta kirjaamiseen sovelletaan IAS 17 Vuokrasopimukset -standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset). Sijoituskiinteistöjen myynnin yhteydessä taas sovelletaan joko IAS 40 Sijoituskiinteistöt standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardia. Arvioinnin yhteydessä todettiin, että Spondalla ei tilikaudella 2018 ollut olennaisissa määrin IFRS 15 soveltamisalaan kuuluvia palvelumyyntituottoja, joita voisi esimerkiksi olla aula-, siivous, ylläpito-, kokoustila-, ICT- ja cateringpalveluista tulevat tuotot. IFRS 15 -standardin voimaantumisella ei siis ole olennaista vaikutusta Spondan tuloutusperiaatteisiin eikä voittovaroihin.

#### **Muutokset IFRS 2:een – Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen**

Muutokset selventävät tietäntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi.

Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen, koska tilikaudella 2018 Spondalla ei ollut IFRS 2 soveltamisalaan kuuluvia osakeperusteisia maksuja.

#### **Muutokset IAS 40:ään – Sijoituskiinteistöjen siirrot**

Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistön käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit standardissa on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön samoin kuin valmiiseen kiinteistöön. Standardin muutoksella ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

#### **Tulkinta IFRIC 22 Ulkomaanrahan määräiset liiketoimet ja etukäteisvastike**

Kun ulkomaanrahan määräinen - omaisuuserään, kuluun tai tuottoon liittyvä - ennakkosuoritus maksetaan tai vastaanotetaan, IAS 21 *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* -standardi ei ota kantaa siihen, miten kyseisen erän muuntamisen toteutumispäivä määritetään. Tulkinta selventää, että toteutumispäivä on se päivä, jolloin yhteisö alun perin kirjaa ennakkosuorituksesta ennakkomaksun tai tuloennakon. Liiketoimen muodostuessa useista ennakkosuorituksista, toteutumispäivä määritetään erikseen kullekin yksittäiselle suoritukselle.

#### Vuonna 2019 sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

##### **IFRS 16 Vuokrasopimukset** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

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

Uusi standardi ei vaikuta sellaisten sopimusten kirjanpitokäsittelyyn, joissa Sponda on vuokralle antajana. Vaikutukset konserniin vuokralle ottajana tulevat lähinnä vuokratonteista sekä autojen ja muiden koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista, joista tullaan kirjaamaan soveltamiseen alkaessa 1.1.2019 taseeseen maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava käyttöoikeusomaisuuserä. Lisäksi vuokrasopimukseen liittyvien kulujen luonne muuttuu, kun vuokratuotot korvautuu käyttöomaisuuserän poistolla sekä vuokrasopimusvelasta aiheutuvalta korkokululta, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Tämä vaikuttaa myös rahavirtalaskelmaan siten, että vuokrien maksut kohdistetaan velan lyhennyksestä vastaavalla määrällä rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskulua vastaavalla määrällä liiketoiminnan rahavirtaan.

Standardin käyttöönnotossa Sponda aikoo soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa yhdessä standardissa esitettyjen helpotusten kanssa, jolloin vertailutietoja ei oikaista ja kumulatiivinen vaikutus, ilman lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä sopimuksia, esitetään 1.1.2019 avaavassa taseessa. Sponda on tehnyt alustavan arvion IFRS 16 -standardin vaikutuksista, jotka saattavat vielä muuttua lopullisen arvioinnin valmistuttua. Alustavan arvion mukaan Sponda kirjaa 1.1.2019 noin 40 - 45 milj. euron omaisuuserän vuokraoikeuksista ja vastaavasti niihin liittyvän vuokrasopimusvelan.

#### **IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tulee veroviranomainen hyväksymään yhteisön tekemän valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua.

#### **Muutokset IFRS 9:ään Etukäteen suoritettavaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensatio** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

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

#### **Muutokset IAS 28:aan Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

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

#### **Muutokset IAS 19:ään Plan Amendment, Curtailment or Settlement** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

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

### **Konsolidointiperiaatteet**

#### Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2018 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 8.

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

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 "Liiketoimintojen yhdistäminen" -standardia silloin, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan omaisuuserien hankintana.

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

Tilikauden aikana luovutettujen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvalta on lakannut. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Tilikauden tuloksen sekä muihin laajan tuloksen eriin kuuluvat erät kohdistetaan emoyhtiön omistajille sekä määräysvallattomille omistajille ja esitetään tuloslaskelman ja muiden laajan tuloksen erien yhteydessä. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään 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 yhteisyritys. Yhteisyritykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhteiset toiminnot yhdistetään konsernitilinpäätökseen rivi riviltä -menetelmällä.

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

#### Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

### **Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen**

#### Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

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

#### Liiketapahtumat ja saldot

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Valuuttamääräiset monetaariset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän 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 liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

#### Konserniyritykset

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

### **Määritelmiä**

#### Nettotuotto

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

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

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

#### Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoihin

- lisätään liiketoiminnan muut tuotot,
- vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon arvonalentuminen sekä
- lisätään tai vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen ja osakkuusyritysten luovutuksista.

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

# 1. Segmentti-informaatio

## Laadintaperiaatteet

---

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

*Sponda uudisti segmenttiraportointiaan vuoden 2017 alusta vastaamaan paremmin nykyisiä strategisia painopistealueita. Venäjän ja logistiikan segmenttien pienentyttyä myyntien myötä, ne jäävät alle raportointirajojen eikä niitä raportoida enää erikseen. Segmentit 1.1.2017 alkaen ovat olleet Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus ja Muut -segmentti. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä entinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.*

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Segmentti-informaatio

12/2018 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	157,0	86,6	1,0	14,7	0,0	259,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-45,8	-20,8	-2,9	-6,8	0,0	-76,5
<b>Nettotuotot</b>	<b>111,1</b>	<b>65,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>	<b>182,8</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	15,4	-	0,0	0,4	-	15,9
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrittäjästä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	0,5	-	-	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-15,9	12,6	15,9	-21,0	-	-8,4
<i>Liikkeen arvonalennus</i>	-	-	-3,3	-	-	-3,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-12,8	-9,6	-5,0	-1,9	-0,1	-29,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	-2,6	0,0	0,0	-2,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>97,8</b>	<b>68,5</b>	<b>3,6</b>	<b>-14,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>155,1</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-107,9	-107,9
<i>Voitto ennen veroja</i>					-108,1	47,1
<i>Tuloverot</i>					-13,3	-13,3
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>-121,4</b>	<b>33,8</b>
<i>Investoinnit</i>	32,0	6,3	84,1	1,1	0,6	124,2
<i>Segmentin varat</i>	2 229,1	1 535,4	72,0	179,7	179,8	4 195,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	220,4	21,0	-	-	-	241,4
12/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	170,1	76,2	1,0	16,3	0,0	263,7
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-44,5	-16,6	-2,6	-6,3	0,0	-70,0
<b>Nettotuotot</b>	<b>125,6</b>	<b>59,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>10,1</b>	<b>0,0</b>	<b>193,7</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,3	-	-	2,9	-	4,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,3	-0,5	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrittäjästä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	9,0	-	-	9,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-6,4	19,1	13,9	-21,7	-	4,9
<i>Liikkeen arvonalennus</i>	-	-	-5,2	-	-	-5,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-10,8	-6,7	-5,2	-2,6	-0,2	-25,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-7,0	-7,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>109,5</b>	<b>71,8</b>	<b>11,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>173,5</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-75,2	-75,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					-82,4	98,3
<i>Tuloverot</i>					-20,4	-20,4
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>-102,8</b>	<b>76,6</b>
<i>Investoinnit</i>	43,4	7,0	99,0	0,7	1,1	151,2
<i>Segmentin varat</i>	2 231,7	1 221,5	309,1	199,8	792,8	4 754,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	-	-	-	-	-	-

Sponda muutti laatuominaisuuksiaan liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuihin.

## Maantieteelliset segmentit

<i>M€</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><i>Liikevaihto</i></b>		
<i>Suomi</i>	252,3	255,3
<i>Venäjä</i>	6,9	8,4
<b><i>Konserni yhteensä</i></b>	<b>259,2</b>	<b>263,7</b>
<b><i>Varat</i></b>		
<i>Suomi</i>	4 112,6	4 657,0
<i>Venäjä</i>	83,3	97,9
<b><i>Konserni yhteensä</i></b>	<b>4 195,9</b>	<b>4 754,9</b>

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

## 2. Sijoituskiinteistöt

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Vuoden 2018 lopussa Spondan omistuksessa oli yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 1,2 milj. m<sup>2</sup>.

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

### 2.1 Sijoituskiinteistöt konsernitaseessa

#### Laadintaperiaatteet

---

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

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

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

#### **Kehitettävät sijoituskiinteistöt**

*Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistumisajankohtaan 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.*

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



## Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

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

## Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 935,3	3 755,5
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	-	32,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	12,7	12,5
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	110,8	137,6
Myydyt sijoituskiinteistöt	-59,8	-15,0
Siirrot segmenttien / omaisuuserien välillä	0,0	2,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	1,9	3,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-3,8	6,7
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-241,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 755,8	3 935,3
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	241,4	-

## Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2018	2017
Luovutusvoitot	15,9	4,2
Luovutustappiot	0,0	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>15,9</b>	<b>4,0</b>

## 2.2 Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

### Laadintaperiaatteet

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

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

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

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

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi CB Richard Ellis.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivuilta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

## Johdon harkinta

### Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

### Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi	
	2018	2017
Tuottovaatimus, %	5,7	5,7
Alkutuotto, %	5,2	5,2
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	81,1	81,9
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m <sup>2</sup> /kk	23,7	24,1
Markkinavuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	19,3	19,0
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	4,0	3,8

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

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

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

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

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

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

#### Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2017

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %	Me	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %
<i>Tuottovaatimus</i>	411,0	10,9	195,0	5,2	0,0	-176,0	-4,7	-336,0	-8,9
<i>Vuokratuotot (sopimusvuokrat)</i>	-83,0	-2,2	-41,0	-1,1	0,0	42,0	1,1	83,0	2,2
<i>Hoitokulut</i>	102,0	2,7	51,0	1,4	0,0	-51,0	-1,4	-102,0	-2,7
<i>Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)</i>	-24,0	-0,6	-12,0	-0,3	0,0	12,0	0,3	24,0	0,6

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

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt ilman rakennusoikeuksia ja keskeneräisiä kiinteistökehityshankkeita, yhteensä 3 728 milj. euroa (3 769 milj. euroa).

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

### Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

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

## 2.3 Tuotot sijoituskiinteistöistä

### Laadintaperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimusten maturiteettijakauma (%)

	2018	2017
1v	18,1	17,0
2v	12,0	12,8
3v	13,7	10,3
4v	12,5	12,6
5v	7,6	11,3
6v	5,1	3,4
yli 6v	18,5	20,5
toistaiseksi voimassa olevat	12,5	12,1

### Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

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

M€	2018	2019-2022	2023-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	232,8	521,9	297,6	1 052,2

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

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

### Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

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

## 2.4 Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

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

## 2.5 Liikearvo

Liikearvo, M€	2018	2017
Hankintameno 1.1.	27,5	27,5

<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>
<i>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</i>	-24,2	-19,1
<i>Kauden aikaiset poistot ja arvonalentumiset</i>	-3,3	-5,2
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-27,5</b>	<b>-24,2</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>

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

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

### 3. Rahoitus

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

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

#### 3.1 Rahoitustuotot ja – kulut

M€	2018	2017
<b>Rahoitustuotot</b>		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,8	0,8
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,2	0,1
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	2,1
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista</i>	-90,1	-47,0
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	-0,0	-0,0
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-20,7	-30,9
<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	-0,0	-0,0
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,0	-0,0
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,4	-3,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-111,2</b>	<b>-81,5</b>
<i>Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*</i>	1,9	3,3
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-109,2</b>	<b>-78,2</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-107,9</b>	<b>-75,2</b>
<i>Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin</i>	3,68%	2,82 %

\*Kts. 2. Sijoituskiinteistöt: Vieraan pääoman menot

Rahoituskulujen nousun taustalla on tilikauden 2017 aikana puretut rahoitussopimukset ja siitä aiheutuneet kulukirjaukset pankkilainojen jaksottamattomista järjestelypalkkioista ja purkuluista sekä koronvaihtosopimuksista.

## 3.2 Rahavarat

### Laadintaperiaatteet

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

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2018	2017
Euro	106,2	725,2
USA:n dollari	0,2	1,0
Venäjän rupla	0,3	2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>106,7</b>	<b>729,1</b>

## 3.3 Rahoitusinstrumentit

### 3.3.1 Rahoitusriskien hallinta

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

### Laadintaperiaatteet

#### Johdannaissopimukset

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen.

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

#### Korkoriski

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

Yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärä (suojausaste) oli tilinpäätöshetkellä 87 prosenttia (56 %) konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusaika oli 0,2 (0,3) vuotta.

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

Käytössä olevat korkojohdannaissopimukset on määritelty johdannaissopimuksiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda ei sovelle suojauslaskentaa korke-optioihin. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosaikavaihteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma.

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

– ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön )\*

– laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 2 723 (3 224) milj. euroa

– laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaissopimukset yhteensä 2 208 (1 631) milj. euroa

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

Sponda Oyj tai Sponda konserni ei soveltanut vuoden 2018 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa korkojohdannaisiin. Herkkyysanalyysissä korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma pieneni vuoden 2018 aikana noin 480 milj. eurolla (2017 kasvoi 1 324 milj. eurolla).

\* 31.12.2018 ja 31.12.2017 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat negatiivisia.

### Korkoriskin herkkyys

M€	31.12.2018		31.12.2017	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
<i>Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa</i>	-21,9	0,0	-27,8	0,0
<i>0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa</i>	- 0,0	0,0	-0,0	0,0

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

### Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

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

Vuoden 2018 syksyllä erääntyi 150 milj. euron joukkovelkakirjalaina. Lisäksi vuoden 2018 aikana erääntyi 319 milj. euroa lyhytaikaisia yritystodistuksia ja yhtiö lyhensi joukkovelkakirjalainaa 4,5 milj. eurolla. Yhtiö on jo uudelleenrahoittanut kaikki muut ennen syksyn 2017 omistajavaihdosta solmitut rahoitussopimukset. Yhtiön kaikki vuoden 2017 syksyn aikana järjestetyt uudet lainat ovat vakuudellisia. Vakuudettomia rahoitussopimuksia ovat vain Sponda Oyj:n liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina.

Konsernin rahavarat tilinpäätöshetkellä olivat 106,7 (729,1) milj. euroa.

Alla olevassa taulukossa ja kappaleen 3.3.2 taulukossa pitkäaikaisten velkojen erääntyminen on esitetty konsernin sopimukseen perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2018 oli 1,8 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimukseen perustuen olivat:

31.12.2018 M€	2019	2020	2021	2022	2023	2024+
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	4	175	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	75	2 581	-	-	-	1



<i>Yritystodistukset</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Korkojohdannaiset</i>						
<i>-Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset, netto *)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	13	-	-	-	-	-
<i>Korkovelat</i>	12	-	-	-	-	-
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>104</b>	<b>2 756</b>	-	-	-	<b>1</b>

<b>31.12.2017 M€</b>	2018	2019	2020	2021	2022	2023+
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	159	4	179	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	78	1 980	690	-	-	1
<i>Yritystodistukset</i>	319	-	-	-	-	-
<i>Korkojohdannaiset</i>						
<i>- Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset, netto *)</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	18	-	-	-	-	-
<i>Korkovelat</i>	12	-	-	-	-	-
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>586</b>	<b>1 984</b>	<b>869</b>	-	-	<b>1</b>

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

## Luottoriski

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

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuoliliimiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai vastaavien soveltuvien instituutioiden antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 112,8 (735,2) milj. euroa. Erittely on kappaleessa 3.3.2, taulukossa Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrauksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 46,8 (48,6) milj. euroa. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten veloitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Colliers Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 4,0 (2,2) milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2018 luottotappioita yhteensä 0,4 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto, tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Yhtiön myyntisaatatavat tilinpäätöshetkellä 2018 muodostuvat lähes kokonaan vuokrasaamisista (vuokrasaamisten määrä 2017: 2,2 milj. euroa). Yhtiö pitää myyntisaamisten kokonaisriskiä vähäisenä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei tilinpäätöshetkellä 31.12.2018 ollut kauppahintasaatavia.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 3,3 (3,4) milj. euroa on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

## Valuuttariski

### Laadintaperiaatteet

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

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

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimukseen perustuvat USD-määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 2,7 (6) milj. USD ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 64 (103) milj. RUB. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääriä ostettuja optioita.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä ei ollut ostettuja EURUSD-valuuttaoptioita (2017: 3,3 milj. USD). Venäjän arvioitujen RUB määräisten tulevien vuokratuottojen ja lähtevien RUB määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Ostettujen EURUSD-valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjataan kokonaan tulosvaikutteisesti. USD:n vahvistuessa tai heikentyessä euroa vastaan 10 prosenttia, ostettujen valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos olisi vähäinen. Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

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

## Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Yhtiön uusi omistaja on suunnitellusti muokannut konsernin pääomarakenteen niin, että konsernin velkaantumisaste on noussut. Konsernin omavaraisuusaste on 30 (29) %.

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

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma pieneni vuoden 2018 aikana 480 milj. eurolla, päätyen vuoden 2018 lopussa 2 706 (3 186) milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2018 aikana kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 75,0 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön korollisia velkoja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

### Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2018	2017
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	2 706	3 186
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	107	729
<i>Korollinen nettovelka</i>	2 599	2 457
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 247	1 348
<i>Taseen loppusumma</i>	4 196	4 755
<i>Omavaraisuusaste</i>	30 %	29 %

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

### 3.3.2 Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

#### Laadintaperiaatteet

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

*Rahoitusvarat ja -velat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin liittyvät transaktiokulut kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan arvopäivänä, joka on päivä, jolloin ostetun tai myydyin rahoitusinstrumentin kassavirta toteutuu ja johdannaiset kirjataan kaupantekopäivänä.*

*Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävästä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöidyn veloitteen voimassaolo on lakannut.*

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

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

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

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

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

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

**Jaksotettuun hankintamenoan 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 hankintamenoan. Saadun määrän (vähennettynä transaktiomenoilla) ja takaisin maksettavan määrän välinen erotus merkitään tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä ajan kuluessa. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

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

#### Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

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

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

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoan.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,0 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 0,0 milj. euroa.

2017 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>									
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		1,8		1,8	1,8			1,8	1,8
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,1			0,1	0,1		0,1		0,1
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>									
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0
<i>Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat</i>		4,2		4,2	4,2				
<i>Rahavarat</i>		729,1		729,1	729,1				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,1</b>	<b>735,1</b>		<b>735,2</b>	<b>735,2</b>				
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>									
<i>Korolliset velat</i>			2 717,8	2 717,8	2 721,5		2 721,5		2 721,5
<i>Johdannaissopimukset</i>									
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>									
<i>Korolliset velat</i>			468,6	486,6	471,9		471,9		471,9
<i>Johdannaissopimukset</i>									
<i>Korkovelat</i>			11,8	11,8	11,8				
<i>Ostovelat ja muut rahoitusvelat</i>			17,6	17,6	17,6				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>			<b>3 215,7</b>	<b>3 215,7</b>	<b>3 222,7</b>				

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 0,1 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 0,0 milj. euroa.

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

#### Konsernin korollinen vieras pääoma

<b>Pitkäaikaiset velat, M€</b>	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	170,3	172,3	174,6	178,3
<i>Lainat rahoituslaitoksilta*</i>	2 535,6	2 535,6	2 543,2	2 543,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2 705,9</b>	<b>2 707,9</b>	<b>2 717,8</b>	<b>2 721,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat, M€</b>				
	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot
<i>Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset</i>	0,00	0,00	318,8	318,8
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	-	-	149,8	153,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>468,6</b>	<b>471,9</b>

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

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

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

#### Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2018	Nimellisarvot 2018	Käyvät arvot 2017	Nimellisarvot 2017
<b>Korkojohdannaiset</b>				
<i>Ostetut korkokatto-optiot</i>				
<i>Tulosvaikutteisesti kirjattavat</i>	0,0	2 207,6	0,1	1 630,6
<b>Valuuttajohdannaiset</b>				
<i>Valuuttaoptiot</i>				
<i>Ostetut valuuttaoptiot</i>	-	-	0,0	2,8
<i>Asetetut valuuttaoptiot</i>	-	-	-	-

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

Johdannaissopimukset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia. Sponda arvioi lisäksi itse johdannaissopimusten käyvän arvon oikeellisuuden käyttämällä arviossaan Bloombergin markkinatietojärjestelmää.

#### Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2018, M€	2019*	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	-	170,5	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	0,0	2 551,5	0,0	-	-	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2017, M€	2018*	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	150,0	-	175,0	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	0,0	1 900,3	678,7	0,0	-	-

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

\* Tilinpäätöshetkeä seuraavana vuonna erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporko oli 3,6 (3,4) % korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 1,8 (1,8) vuotta.

Lainatyyppi	Allekirjoitettu/ laskettu liikkeeseen	Määrä, M€	Kuponki- korko	Listattu	Vakuus	Laina- aika	Järjestäjä/t
-------------	---	--------------	-------------------	----------	--------	----------------	--------------

Joukkovelkakirjalaina	Toukokuu 2015	170,5	2,375 %	NASDAX OMX Helsinki	Ei	5 vuotta	Pohjola Pankki & Swedbank
Senior Facilities Agreements	Marraskuu 2017	2 182,9		-	Kyllä	2 vuotta	Useita pankkeja
Rahalaitoslainoja	Joulukuu 2017	368,6		-	Kyllä	2 vuotta	Useita pankkeja

## 4. Verot

### Laadintaperiaatteet

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistö-hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

Sponda on muuttanut laatimisperiaatteitaan sijoituskiinteistöihin liittyvän laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta IFRS Interpretations Committee'n agendapäätöksen (7/2014) mukaiseksi. Uuden laatimisperiaatteen mukaan laskennallisen veron perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman menojäännöksen välisestä erosta, kun aiempi käytäntö perustui oletukseen todennäköisimmästä tavasta realisoida omistus eli myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaamalla laskennalliset verot tämän mukaan. Sponda muutti laatimisperiaatteitaan 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi IAS 8 -standardin edellyttämällä tavalla. Laatimisperiaatteen muutoksen -29,8 milj. euron vaikutus on kirjattu 1.1.2017 kertyneisiin voittovaroihin. Muutoksen vaikutus pienensi konserni tilikauden 2017 tulosta 147,9 milj. euroa. Taseessa 31.12.2017 oma pääoma pienentyi muutoksen johdosta siis 177,7 milj. euroa, laskennallinen verovelka kasvoi 145,2 milj. euroa ja laskennallinen verosaaminen pieneni 32,4 milj. euroa.

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

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

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

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

Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

### Tuloverot

M€	2018	2017
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	0,6	1,3
Laskennalliset verot	12,7	20,4
<b>Yhteensä</b>	<b>13,3</b>	<b>21,7</b>



Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2018			2017		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
<i>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt</i>	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
<i>Rahavirran suojaukset</i>	-	-	-	28,2	-5,6	22,6
<i>Muuntoerot</i>	-0,2	-	-0,2	-0,5	0,1	-0,4
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>27,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>22,2</b>

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

	2018	2017
<i>Voitto ennen veroja</i>	47,1	98,3
<i>Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla</i>	9,4	19,7
<i>Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero</i>	-	-
<i>Verokantamuutos</i>	-	-
<i>Verovapaat tuotot / vähennyskeltottomat kulut</i>	4,9	0,0
<i>Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus</i>	-	0,1
<i>Rahoituksen uudelleen järjestelyiden vaikutus kiinteistöyhtiöiden nettovelkaan</i>	-	-146,5
<i>Liikearvon poiston verovaikutus</i>	0,7	1,0
<i>Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot</i>	-0,0	-0,1
<i>Muut erät*</i>	-1,7	147,5
<b><i>Verokulu tuloslaskelmassa</i></b>	<b>13,3</b>	<b>21,7</b>

\* Sponda muutti laatimisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina. Muutoksen takautuva vaikutus, 147,9 milj. euroa, tilikauden 2017 lukuun sisältyy muihin eriin.

Taseen laskennalliset verovelat ja –saamiset

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

M€	31.12.2016	Laatimisperiaatteen muutokset	Kirjattu tuloslaskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.2017
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
<i>Rahoitusinstrumentit</i>							
<i>Sijoituskiinteistöt*</i>	6,2		-0,5		-5,6		
<i>Muut erät/siirrot</i>	6,3						6,3
<i>Muut erät/siirrot</i>	2,9		4,6		0,1		7,6
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>15,4</b>		<b>4,1</b>		<b>-5,5</b>		<b>13,9</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
<i>Rahoitusinstrumentit</i>							
<i>Sijoituskiinteistöt*</i>	0,0		-0,0				
<i>Muut erät/siirrot</i>	92,3	29,8	23,2				145,3
<i>Muut erät/siirrot</i>	0,8		1,2	0,1		-1,3	0,8
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>93,1</b>	<b>29,8</b>	<b>24,4</b>	<b>0,1</b>		<b>-1,3</b>	<b>146,1</b>

\* Laadintaperiaatteen muutoksen myötä 1.1.2017 laskennallinen verosaaminen pysyi ennallaan ja laskennallinen verovelka kasvoi 29,8 milj. euroa. 31.12.2017 laskennallisen verosaaminen pieneni 32,4 milj. euroa ja laskennallinen verovelka kasvoi 145,2 milj. euroa.

31.12.2018 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 3,3 (3,3) milj. euroa ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 55,8 (55,8) milj. euroa, joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

## 5. Oma pääoma ja tilikauden tulos

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

### 5.1 Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

#### Laadintaperiaatteet

*Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.*

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

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

#### 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 eriä parempi. Hybridilainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloiduvat. Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina ei tuota osakkeenomistajan oikeuksia, eikä sillä ole laimennusvaikutusta. Sponda lunasti lainaehtojen mukaisesti joulukuussa 2017 pääomaltaan 95 miljoonan euron hybridilainan.*

#### Osakkeet

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

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

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

#### **Ylikurssirahasto**

Spondalla ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka voimassa olevan osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahasto.

#### **Muuntoerot**

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

#### **Käyvän arvon rahasto**

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

#### **Uudelleenarvostusrahasto**

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

#### **Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

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

#### **Muun oman pääoman rahasto**

Muun oman pääoman rahasto muodostuu yhdestä oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainojen lainannostokuluilla. Sponda lunasti lainaehtojen mukaisesti joulukuussa 2017 pääomaltaan 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan.

#### **Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit**

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

## **5.2. Kertyneet voittovarot ja osingonjako**

### **Laadintaperiaatteet**

---

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

---

## Kertyneet voittovarot

M€	2018	2017
<i>Tilikauden alussa</i>	503,9	851,8
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)</i>	33,8	76,6
<i>Eläkevelvoitteet</i>	0,1	0,0
<i>Osingonjako</i>	-320,5	-387,9
<i>Laskennallisten verojen laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus</i>	-	-29,8
<i>Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, takaisinosto</i>	-	-1,0
<i>Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot</i>	-	-5,1
<i>Osakeperusteiset maksut</i>	-	-0,7
<b><i>Tilikauden lopussa</i></b>	<b>217,3</b>	<b>503,9</b>

Laadintaperiaatteen muutoksen myötä 2017 kertyneet voittovarot laskivat 177,7 milj. euroa.

## Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2018.

Yhtiö jakoi 8.2.2019 osinkoa 77 milj. euroa vuoden 2017 kertyneistä voittovaroista. Yhtiökokous on hyväksynyt hallituksen ehdotuksen osingonjaosta 7.2.2019 pidetyssä kokouksessa.

Tilikauden 2018 aikana on maksettu osinkoa 320,5 miljoonaa euroa.

## 5.3. Osakekohtainen tulos

### Laadintaperiaatteet

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

## Osakekohtainen tulos

M€	2018	2017
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos</i>	33,8	76,6
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko</i>	-	-6,0
<i>Verovaikutus</i>	-	1,2
<i>Nettovaikutus</i>	-	-4,8
<i>Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)</i>	339,7	339,7
<b><i>Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)</i></b>	<b>0,10</b>	<b>0,21</b>

Vuosina 2018 ja 2017 ei ollut laimentavia instrumentteja.

## 6 Henkilöstö ja lähipiiri

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

### 6.1 Palkat ja palkkiot

Sponda konsernissa on vuonna 2018 ollut henkilöstöä keskimäärin 119 ( 106)

<b>Palkat ja palkkiot, M€</b>	2018	2017
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
<i>Toimitusjohtaja</i>	1,4	0,8
<i>Muut johtoryhmän jäsenet</i>	3,8	1,2
<i>Hallituksen jäsenet</i>	0,0	0,4
<i>Johdon osakeperusteiset etuudet</i>	-	3,0
<i>Johdon palkat ja palkkiot yhteensä</i>	5,2	5,3
<i>Muut palkat</i>	8,4	7,1
<i>Muut osakeperusteiset etuudet</i>	-	0,2
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0
<i>Maksupohjaiset eläkekulut</i>	2,0	1,9
<i>Muut henkilösivukulut</i>	0,6	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>16,2</b>	<b>14,9</b>

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajien suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 1,4 (0,8) milj. euroa.

#### Laadintaperiaatteet

#### Osakeperusteiset maksut

Spondassa on vertailuvuotena ollut käytössä useita avainhenkilöiden pitkäaikaisia kannustin- ja sitouttamisjärjestelmiä, joihin kuuluvilla on oikeus asetettujen tavoitteiden perusteella määräytyvään palkkioon. Kaikki ansainnassa olleet järjestelmät purettiin tilikauden 2017 aikana Spondasta tehdyn julkisen ostotarjouksen myötä joten tilinpäätöshetkellä Spondassa ei enää ollut ansainnassa olevia keskeneräisiä osakeperusteisia sitouttamisjärjestelmiä.

Järjestelmien ollessa voimassa, palkkion saamisen ehtona oli yhtiön hallituksen asettamien tulostavoitteiden täyttyminen ja työ/toimisuhteen voimassaolo. Palkkiosta maksettiin verot sekä muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostettiin markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saanut luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana.

Lisäksi vuodesta 2014 Spondalla oli käytössä henkilöstön osakeohjelma. Osakeohjelman kohderyhmään kuuluivat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluivat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osallistuminen osakeohjelmaan oli vapaaehtoista. Osakeohjelman perusteella ostettuihin osakkeisiin liittyi sitouttamisjakso, jonka aikana osakkeita ei saanut luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää. Myös henkilöstöä koskevaa ohjelmaa purettiin julkisen ostotarjouksen yhteydessä.

Sitouttamisjärjestelmät on käsitelty omana pääomana maksettavana osakeperusteisena liiketoimena ja kirjattu henkilöstökuluksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus on viety suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

## Avainhenkilöiden kannustinjärjestelmä

Kannustinjärjestelmä ei ollut enää voimassa vuodella 2018

Toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet kuuluivat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Järjestelmän tarkoituksena oli yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Järjestelmissä oli kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, josta viimeisin hyväksytyt ohjelma koski kalenterivuodet 2015-2017, 2016-2018 ja 2017-2019. Spondan hallitus päätti kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Mahdollisesta palkkiosta maksetaan verot ja muut veronluontoiset maksut ja jäljelle jäävällä osuudella henkilölle ostettiin markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saanut luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisajanjaksojen aikana, jotka kolmen vuoden ansaintajaksossa oli kolme vuotta. Tämänkin jälkeen avainhenkilöllä on velvoite työ- ja toimisuhteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä. Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio oli avainhenkilön bruttovuosipalkka ansaintajakson alussa. Bruttovuosiopalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmiä.

31.12.2017 Spondassa ei enää ollut myönnettyjä ja ansainnassa olevia osakeperusteisia kannustinjärjestelmiä avainhenkilöille tai henkilöstölle. Polar Bidco S.a.r.l.in tekemän julkisen ostotarjouksen yhteydessä avainhenkilöiden ansainnassa olleet ohjelmat purettiin elokuussa ja ansainnassa olleista ohjelmista osa, 2,3 milj. euroa, maksettiin rahana tilikauden aikana ja osa, 1,6 milj. euroa, maksetaan rahana seuraavalla tilikaudella. Järjestelmien purkujen yhteydessä järjestelmään liittyneet kirjaukset purettiin ja seuraavalla tilikaudella maksettava osuus on täysimääräisesti varattu vuoden 2017 tilinpäätökseen ja kirjattu siirtovelkoihin. Luovutusrajoitusten alaisuudessa olleet osakkeet vapautettiin rajoituksista ostotarjouksen yhteydessä osakepalkkiojärjestelmien ehtojen mukaisesti.

<b>Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana (osakkeina, kpl):</b>	2017	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden alussa</i>	368 022	361 365	453 700	296 158	264 153	227 836
<i>Kaudella myönnetyt palkkiot</i>	-	115 687	94 793	157 542	109 030	187 128
<i>Kaudella palautuneet palkkiot</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Kaudella vapautuneet palkkiot</i>	368 022	109 030	187 128	-	77 025	150 811
<i>Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden lopussa</i>	0	368 022	361 365	453 700	296 158	264 153
<i>Kaudella myönnetyt palkkiot, osakkeina (kpl) vastaava määrä maksettu rahana ennen veroja</i>	738 721					
<i>Kaudella myönnetyt palkkiot, osakkeina (kpl) vastaava määrä maksettu rahana veroilla vähennettynä</i>	354 586					

Julkisesta ostotarjouksesta johtuen keskeneräiset ja ansainnassa olleet 2015-17, 2016-18 sekä 2017-19 osakeperusteisten kannustinjärjestelmien purkujen yhteydessä 738 721 kpl osaketta vastaava määrä maksettiin rahana jokaisen ansainnassa olleen ohjelman tavoitteen sekä saavutettujen tulosten perusteella. Varsinaisten osakeohjelmien kanssa vertailukelpoinen määrä, laskennallisella verolla vähennettynä, vastasi 354 586 kpl osaketta.

## 6.2 Eläkejärjestelyt

### Laadintaperiaatteet

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



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

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

## Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

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

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

Toimitusjohtaja ja ennen vuotta 2018 valitut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksettiin 15 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 287,5 (232,0) tuhatta euroa vuonna 2018. Järjestely ei ole voimassa vuonna 2018 valitulla muilla johtoryhmän jäsenillä kuin toimitusjohtajalla.

## Henkilöstön eläkejärjestelyt

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

M€	2018	2017
<i>Etuuspohjainen velvoite</i>	2,2	2,6
<i>Varojen käypä arvo</i>	1,8	2,1
<b><i>Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.</i></b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

## 6.3 Lähipiiritiedot

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

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2018 tai 31.12.2017.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenet ja eivät omistaneet yhtään osaketta 2018 eikä 2017 lopussa.

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenistä Outi Henriksonille ja Svein Erik Lillelandille maksetaan vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle palkkiota kummallekin 2,8 tuhatta euroa kuukaudessa. Vuoden 2018 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 0,0 (84,6) tuhatta euroa, varapuheenjohtajan 0,0 (53,6) tuhatta euroa ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 0,0 (222) tuhatta euroa.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 8

**Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot**

<b>M€</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Kai Aejmelaeus, toimitusjohtaja 16.4.2018 alkaen</i>	0,7	-
<i>Kari Inkinen, toimitusjohtaja 16.4.2018 saakka</i>	0,6	0,8
<i>Hallitus</i>		-
<i>Michael Swank<sup>3</sup></i>	-	-
<i>James Seppälä<sup>3</sup></i>	-	-
<i>Svein Erik Lilleland<sup>3</sup></i>	0,0	0,0
<i>Andrew Lax<sup>3</sup></i>	-	-
<i>Jean-Francois Bossy<sup>3</sup></i>	-	-
<i>Leif Andersson<sup>3</sup></i>	-	-
<i>Outi Henriksson</i>	0,0	0,1
<i>Kari Inkinen<sup>4</sup></i>	-	-
<i>Laurent Machedaud<sup>4</sup></i>	-	-
<i>Kaj-Gustaf Berg<sup>2</sup></i>	-	0,1
<i>Christian Elfving<sup>2</sup></i>	-	0,0
<i>Paul Hartwall<sup>2</sup></i>	-	0,0
<i>Leena Laitinen<sup>2</sup></i>	-	0,1
<i>Juha Metsälä<sup>2</sup></i>	-	0,0
<i>Arja Talma<sup>1</sup></i>	-	0,1
<i>Raimo Valo<sup>2</sup></i>	-	0,0
<i>Hallitus yhteensä</i>	-	0,4
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>

1) 20.3.2017 saakka

2) 4.9.2017 saakka

3) 4.9.2017 alkaen

4) 16.4.2018 alkaen

**Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2018**

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

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

**Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2017**

<b>M€</b>	<b>Velat</b>	<b>Saamiset</b>
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	371,2	-
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>371,2</b>	<b>-</b>

## 7. Muut liitetiedot

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

### 7.1. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2018	2017
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,2	0,1
<i>Veroneuvonta</i>	0,1	0,0
<i>Muut palvelut</i>	0,0	0,0
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

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

### 7.2 Vuokrasopimukset

#### 7.2.1 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

##### Laadintaperiaatteet

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

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

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

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

#### 7.2.2 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

##### Laadintaperiaatteet

*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.*

Vuokrakuluja syntyy konsernissa suurimmaksi osaksi tontinvuokrasta ja ne sisältyvät nettotuottoon. Lisäksi hallinnon kulut sisältävät autojen ja toimiston koneiden ja laitteiden vuokrakuluja. Vuokrasopimukseen liittyvät vastuut on esitetty liitetiedossa 7.8.

### 7.3 Sijoitukset kiinteistörahastoihin

#### Laadintaperiaatteet

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

	2018		2017	
	Sijoitus, M€	Omistusosuus	Sijoitus, M€	Omistusosuus
<i>First Top LuxCo S.à r.l</i>	0,0	20,0 %	0,0	20,0 %
<i>YESS Ky</i>	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
<i>Russia Invest B.V.</i>	16,2	27,2 %	20,7	27,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>16,2</b>		<b>20,7</b>	

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

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

Russia Invest B.V. omistaa 55% osuuden Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta, joka avattiin 2016.

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

### 7.4 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja aineettomat hyödykkeet

#### Laadintaperiaatteet

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

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

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

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

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

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

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

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

---

#### Johdon harkinta

---

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

---

Konsernin poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä vuonna 2018 olivat 0,3 (0,3) milj. euroa.

Konsernin poistot muista aineettomista hyödykkeistä vuonna 2018 olivat 0,7 (0,7) milj. euroa.

### 7.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

#### Laadintaperiaatteet

---

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

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

---

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 16 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osaakeyhtiöiden kautta. Yksi vaihto-omaisuuskiinteistö on luokiteltu sijoitusomaisuudeksi tilikauden 2017 aikana ja tästä on kirjattu 1,5 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus.

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	2018	2017
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	6,6	7,2
Myynnit ja muut muutokset	0,0	-0,6
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.</b>	<b>6,6</b>	<b>6,6</b>

## 7.6. Lyhytaikaiset korottomat saamiset ja velat

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

### 7.6.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset

#### Laadintaperiaatteet

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

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

M€	2018	2017
<b>Lyhytaikaiset korottomat saamiset</b>		
<i>Myyntisaamiset</i>	<b>4,1</b>	2,4
<i>Muut saamiset</i>	<b>1,9</b>	1,7
<i>ALV-saamiset</i>	<b>19,9</b>	19,9
<i>Ennakkomaksut</i>	<b>0,2</b>	0,3
<i>Muut siirtosaamiset</i>	<b>2,7</b>	2,3
<b>Yhteensä</b>	<b>28,8</b>	26,7

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Myyntisaamisista erilliselle vähennystilille on kirjattu arvonalentuminen 1,0 milj. euroa

### 7.6.2 Ostovelat ja muut velat

#### Laadintaperiaatteet

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

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

M€	2018	2017
<b>Lyhytaikaiset korottomat velat</b>		
Saadut ennakot	9,1	9,7
Ostovelat	6,0	10,8
Korkovelat	11,7	11,8
Muut lyhytaikaiset velat	8,0	6,9
ALV-velat	21,3	19,2
Siirtovelat	17,0	12,7
<b>Yhteensä</b>	<b>73,2</b>	<b>71,1</b>
Koroista ja rahoituseristä	-	1,4
Henkilöstökuluista	6,0	4,8
Veroista	0,3	0,3
Investoinneista	6,4	3,4
Muista	4,3	2,9
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>17,0</b>	<b>12,7</b>

## 7.7 Varaukset

### Laadintaperiaatteet

Varaukset sisältävät kiinteistön myynnin yhteydessä syntyneet veloitteet.

Lisäksi varauksia voidaan joutua kirjaamaan kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat veloitteet, joissa maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä.

## 7.8 Vakuudet ja vastuusitoumukset

<b>Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€</b>	Konserni 2018	Konserni 2017
<i>Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus</i>	2 551,5	2 578,9
<i>Annetut kiinnitykset</i>	2 248,4	2 248,4
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanntia</i>	186,7	182,0
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus</i>	3 147,9	3 369,2
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	75,1	678,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuonna 2018 kaikkien kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien panttauksien käypä arvo oli yhteensä 3 334,6 milj. euroa (sisältää panttikirjat ja osakkeet). Rahavarat mukaan lukien kaikkien vakuuksien yhteisarvo 2018 oli 3 409,7 (4 229,8) milj. euroa.

<b>Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€</b>	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
<i>Vuokravastuut</i>	50,0	49,5	-	-
<i>Annetut kiinnitykset</i>	4,5	11,3	-	-
<i>Annetut takaukset</i>	3,3	3,4	3,3	3,4
<b>Yhteensä</b>	<b>57,8</b>	<b>64,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

<b>Muut vuokrasopimukset, M€</b>	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
<i>Sopimukseen perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:</i>				
<i>Seuraavan vuoden aikaan maksettavat</i>	0,3	0,4	-	-
<i>Myöhemmin maksettavat</i>	0,3	0,3	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	-	-

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

Sopimukset ovat 3-5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

### Muut vastuut

#### Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 80,3 (39,9) milj. euroa.

#### Sijoitussitoumukset

Kiinteistörahoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2018 jäljellä 3,5 (3,5) milj. euroa.

## 7.9 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sponda on tammi- ja helmikuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 241,4 milj. euroa.

Yhtiö jakoi 8.2.2019 osinkoa 77 milj. euroa vuoden 2017 kertyneistä voittovaroista. Yhtiökokous on hyväksynyt hallituksen ehdotuksen osingonjaosta 7.2.2019 pidetyssä kokouksessa.



## 8. Konsernin rakenne

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö.

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

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2018 ja 31.12.2017

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2018

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	
Arif Holding Oy	Kempele	100,00	
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	
Bulevardi1	Helsinki	100,00	
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00	
Dianapuisto	Helsinki	100,00	
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00	
Espoon Upseerinkatu 1-3	Espoo	100,00	
Espoonportti	Espoo	100,00	
Estradi	Helsinki	100,00	
Estradi 2	Helsinki	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Heimola	Helsinki	77,07	
Helsingin Forum	Helsinki	100,00	
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	
Helsingin Harkkoraudantie 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63	
Helsingin Ilmalanrinne 1	Helsinki	100,00	
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00	
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00	
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00	
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00	
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00	
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78	
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00	
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00	
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00	
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00	

Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00	
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00	
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00	
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00	
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00	
Hermian Pulssi	Tampere	100,00	100,00
Hiukkasvaaran Kasarmit	Oulu	100,00	
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00	
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	
Hämeentie 103	Helsinki	100,00	100,00
Höyläämöntie 5	Helsinki	100,00	
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	
Isontammentie 4	Vantaa	100,00	100,00
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	
Kappelitie 8	Espoo	100,00	
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	
Keimolan Radioasema Koy	Vantaa	100,00	100,00
Kenkätie 16 Koy	Pirkkala	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00
Kuusamon Sesaju	Kuusamo	100,00	100,00
Liikekeskus Zeppelin Oy	Kempele	85,66	
Läkkitori	Espoo	100,00	
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	
Malmin Postitalo Koy	Helsinki	100,00	
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	
Mansku 4	Helsinki	100,00	
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	
Mikonlinna	Helsinki	100,00	
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	
Oulun Alasintie 8 Koy	Oulu	100,00	
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00	
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00	
PaulonTalo	Helsinki	100,00	
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79	
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	
Poijupuisto	Espoo	100,00	
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00	
Pronssitie 1	Helsinki	100,00	
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	

Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00
Ratinanlinna	Tampere	100,00	
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00	
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00	
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	
Scifin Beta	Espoo	100,00	
Scifin Gamma	Espoo	100,00	
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00	
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	
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy	Tampere	100,00	
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00	
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00	
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00	
Tiistinhovi	Espoo	100,00	
Tulli Koy	Tampere	100,00	
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	
Vaajakosken Tikkutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Jokiniementie Koy	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18	
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00	100,00
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,00	
Vuosaaren LC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Vuosaaren PC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Värtönparkki 1	Oulu	100,00	
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83	
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47	
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00	
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44	
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00	
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00	
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87	
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00
Porkkalankadun alitus Koy	Helsinki	62,64	
Ruoholahden Yhteissuoja Koy	Helsinki	100,00	100,00
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
Quartetton Cello	Espoo	100,00	100,00
Tampereen vuolteenkatu 2	Tampere	100,00	100,00

## Osakeyhtiöt

MOW Mothership Of Work Oy	Helsinki	100,00	100,00
MOW Stargate Oy	Helsinki	100,00	100,00
MOW Supernova Oy	Helsinki	100,00	100,00
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Spoki Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Osaomisteiset Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Real Estate Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties A	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo A Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing A Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding A Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing B Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding B Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing C Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding C Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Investment Properties D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda PledgeCo D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Financing D Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Mezza Holding D Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Newco 1 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco MH 2 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco MF 3 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco P 4 Oy	Helsinki	100,00	
Sponda Newco SIP 5 Oy	Helsinki	100,00	100,00

#### **Yhteisyritykset**

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

#### **Rahastoyhtiöt**

First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,23	27,23
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00

#### **Ulkomaiset tytäryritykset**

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

#### **Muutokset konsernirakenteessa vuonna 2018**

#### **Perustetut yhtiöt**

Tampereen Vuolteenkatu 2		100,00	
Sponda Investment Properties D Oy		100,00	
Sponda PledgeCo D Oy		100,00	

Sponda Mezza Financing D Oy	100,00
Sponda Mezza Holding D Oy	100,00
Sponda Newco 1 Oy	100,00
Sponda Newco MH 2 Oy	100,00
Sponda Newco MF 3 Oy	100,00
Sponda Newco P 4 Oy	100,00
Sponda Newco SIP 5 Oy	100,00

---

**Ostetut yhtiöt**

Heimola Koy omistuksen lisäys 59,57 > 77,07	77,07
---	-------

---

**Myydyt yhtiöt**

Kaivokatu 12	100,00
--------------	--------

## Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	1	50,7	239,0
<i>Myyntituotot vaihto-omaisuus</i>		-	-
<i>Hallinnointipalkkiot</i>		0,0	0,0
		50,7	239,0
<i>Hankinnan ja valmistuksen kulut</i>			
<i>Vuokraustoiminnan kulut</i>		-19,6	-99,7
<i>Varaston muutos</i>		-	-
		-19,6	-99,7
<b>Nettotuotot</b>		<b>31,1</b>	<b>139,3</b>
<i>Myyntiin ja markkinoinnin kulut</i>			
<i>Hallinnon kulut</i>	2 3 6	-6,0	-21,8
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	4	164,5	0,2
<i>Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>		0,2	3,1
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	5	-1,8	-7,9
<b>Liikevoitto</b>		<b>185,7</b>	<b>110,8</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	16	-27,8	-107,8
<b>Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja</b>		<b>157,9</b>	<b>3,0</b>
<i>Tilinpäätössiirrot</i>	7	0,2	13,0
<b>Voitto / tappio ennen veroja</b>		<b>158,0</b>	<b>16,0</b>
<i>Tuloverot</i>	8	-38,4	-0,6
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>119,6</b>	<b>15,5</b>

## Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2018	31.12.2017
<b>Vastaavaa</b>			
<i>Pysyvät vastaavat</i>			
Aineettomat hyödykkeet	9	3,7	78,7
Aineelliset hyödykkeet	10		
Koneet ja kalusto		-	-
Ennakkomaksut		0,3	0,3
		0,3	0,3
<i>Sijoitukset</i>			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 026,1	2 118,5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		578,0	1 427,9
Osuudet omistusyhteisyriksissä		32,5	23,0
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		15,1	15,1
Muut saamiset		-	-
Muut sijoitukset		134,9	93,0
		1 786,7	3 677,5
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 790,8</b>	<b>3 756,5</b>
<i>Vaihtuvat vastaavat</i>			
Muu vaihto-omaisuus		5,5	5,5
Lyhytaikaiset saamiset	12	57,8	37,5
Pitkäaikaiset saamiset		-	-
Rahat ja pankkisaamiset		22,4	40,0
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>85,7</b>	<b>83,1</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 876,5</b>	<b>3 839,5</b>
<b>Vastattavaa</b>			
<i>Oma pääoma</i>			
Osakepääoma	13	111,0	111,0
Muut rahastot			
Käyvän arvon rahasto			-
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		770,7	586,7
Edellisten tilikausien voitto		307,9	576,1
Tilikauden voitto / tappio		119,6	15,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 468,3</b>	<b>1 448,4</b>
Varaukset	14	-	0,6
<i>Vieras pääoma</i>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15	235,5	1 660,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	172,7	729,9
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>408,2</b>	<b>2 390,5</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 876,5</b>	<b>3 839,5</b>

## Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	119,6	15,5
Oikaisut	1)	107,4
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	37,1
Varaukset	-	-
Saadut korot	4,6	21,5
Maksetut korot	-7,4	-56,3
Muut rahoituserät	-14,4	-27,8
Maksetut/saadut verot	0,00	-0,6
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-71,6</b>	<b>96,7</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin	-0,1	-14,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-13,3	-27,0
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista	0,6	9,8
Myönnettyt lainat	-35,2	-169,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	711,4	83,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>663,5</b>	<b>-117,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lisäys sijoitetun vapaan pääoman rahastoon	184,0	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	1 683,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-154,5	-1 227,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-318,5	70,8
Osingot ja muut pääoman palautukset	-320,5	-467,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-609,5</b>	<b>59,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		
	<b>-17,6</b>	<b>-38,5</b>
Rahavarat tilikauden alussa	40,0	1,5
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>22,4</b>	<b>40,0</b>

### Rahavirtalaskelman liitetiedot

M€	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<b>1) Oikaisut</b>		
Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.		
Liiketoiminnan muut kulut	-	1,9
Liiketoiminnan muut tuotot	-164,6	-5,0
Poistot	3,0	15,1
Osinkotuotot	-	-32,3
Rahoitustuotot ja -kulut	27,8	140,1
Kurssitappiot realisoitumattomat	-	-
Konserniavustus	-0,2	-13,0



<i>Fuusiotappio</i>	<b>0,3</b>	-
<i>Varaukset</i>	<b>-0,4</b>	-
<i>Verot</i>	<b>38,4</b>	0,6
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>-95,6</b>	107,4
<b>2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely</b>		
<i>Lyhytaikaiset liikesaamiset</i>		
<i>lisäys (-), vähennys (+)</i>	<b>-15,4</b>	12,8
<b>2 Korottomat lyhytaikaiset velat</b>		
<i>lisäys (+), vähennys (-)</i>	<b>-62,9</b>	24,3
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>	<b>-78,4</b>	37,1

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

#### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi. Vuokralaisremonttien poisto aika on enintään 10 vuotta.

#### Henkilöstö

Sponda Oyj:n henkilöstö on siirtynyt liiketoimintasiirrolla Spondan 100% omistamalle tytäryhtiölle Sponda Real Estate Oy:lle 31.12.2017.

#### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot koneista ja laitteista lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle 1-10 vuotta.

#### Sijoitukset

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

Noudatetut arvostusperiaatteet löytyvät konsernin tilinpäätöksestä liitteestä 2.

#### Vaihto-omaisuus

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

#### Tutkimus- ja kehitysmenot

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

#### Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

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

#### Tuloverot

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

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

## Valuuttamääräiset erät

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

## Muut periaatteet

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

## 1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

<b>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€</b>	2018	2017
<i>Toimisto- ja liiketilakiinteistöt</i>	43,3	231,1
<i>Logistiikkakiinteistöt</i>	7,1	7,1
<i>Kiinteistökehitys</i>	0,2	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>50,7</b>	<b>239,0</b>

<b>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€</b>	2018	2017
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	44,3	212,1
<i>Muu Suomi</i>	6,4	26,9
<b>Yhteensä</b>	<b>50,7</b>	<b>239,0</b>

## 2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

<b>M€</b>	2018	2017
<i>Palkat ja palkkiot</i>	-	12,5
<i>Eläkekulut</i>	-	1,9
<i>Muut henkilösivukulut</i>	-	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>14,8</b>

<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
<i>Toimitusjohtaja *</i>	-	0,8
<i>Hallituksen jäsenet</i>	-	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>1,1</b>

\* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Sponda Oyj:n henkilöstö on siirtynyt liiketoimintasiirrolla Spondan 100% omistamalle tytäryhtiölle Sponda Real Estate Oy:lle 31.12.2017.

Tilikaudella 2017 Sponda Oyj:n toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 780 tuhatta euroa. Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin 2017 tilikauden aikana vuoden 2016 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 1 125 tuhatta euroa.

<b>M€</b>	2018	2017
<i>Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio</i>	-	1,1

Tilikaudella 2017 henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

<b>Henkilöstö keskimäärin</b>	2018	2017
<i>Toimihenkilöt, lkm</i>	-	101

### 3. Poistot ja arvonalentumiset

<b>M€</b>	2018	2017
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
<i>Muut pitkävaikuttiset menot</i>	3,0	15,1
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>		
<i>Koneet ja kalusto</i>	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>15,1</b>

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

### 4. Liiketoiminnan muut tuotot

<b>M€</b>	2018	2017
<i>Konkurssipesän jako-osuus</i>	0,0	0,1
<i>Muut tuotot</i>	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

### 5. Liiketoiminnan muut kulut

<b>M€</b>	2018	2017
<i>Muut kulut</i>	1,7	7,4
<i>Luottotappiot</i>	-0,1	0,5
<i>Epävarmat saamiset</i>	0,2	-0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8</b>	<b>7,9</b>

### 6. Tilintarkastajien palkkiot

<b>M€</b>	2018	2017
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,0	0,1
<i>Veroneuvonta</i>	0,0	0,0
<i>Muut palvelut</i>	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

### 7. Tilinpäätössiirrot

<b>M€</b>	2018	2017
-----------	------	------

Konserniavustukset, saadut	0,2	13,0
Konserniavustukset, maksetut	-	-
	<b>0,2</b>	<b>13,0</b>

## 8. Tuloverot

<b>M€</b>	2018	2017
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-38,4	-0,6
Tuloverot edellisiltä vuosilta	-	-
	<b>-38,4</b>	<b>-0,6</b>

## 9. Aineettomat hyödykkeet

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

2017, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	138,2	15,3	153,5
Lisäykset	11,6	28,9	40,5
Siirrot	-1,6	-12,1	-13,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>148,2</b>	<b>32,1</b>	<b>180,3</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-86,5	-	-86,5
Tilikauden poisto	-15,0	-	-15,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-101,6</b>	<b>-</b>	<b>-101,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>46,6</b>	<b>32,1</b>	<b>78,7</b>

## 10. Aineelliset hyödykkeet

2018, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	-	0,3	0,3
Lisäykset	-	0,0	0,0
Vähennykset	-	0,0	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-	-
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	-	-	-
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	-	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

2017, M€	Koneet ja kalusto	Ennako-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,5	0,1	1,6
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Vähennykset	-0,0	-0,2	-0,2
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1,5	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>	<b>-1,5</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

## 11. Sijoitukset

2018, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyrityksissä	Sijoitukset kiinteistöraha-stoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2 118,5	1 427,9	23,0	15,1	93,0	3 677,5
Lisäykset	1 951,5	1 180,8	16,7	0,1	146,0	3 295,0
Vähennykset	-3 043,9	-2 030,7	-7,2	-	-104,0	-5 185,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 026,1</b>	<b>578,0</b>	<b>32,5</b>	<b>15,1</b>	<b>134,9</b>	<b>1 786,7</b>

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

2017, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyyksissä	Sijoitukset kiinteistörahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	2 196,0	1 034,4	4,8	15,1	61,3	3 311,6
<i>Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus alkusaldoon</i>	679,6	-	18,2	-	0,1	698,0
<i>Lisäykset</i>	78,0	1 849,1	-	0,0	72,3	1 999,3
<i>Vähennykset</i>	-835,0	-1 455,6	-	-0,1	-40,7	-2 331,4
<b><i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i></b>	<b>2 118,5</b>	<b>1 427,9</b>	<b>23,0</b>	<b>15,1</b>	<b>93,0</b>	<b>3 677,5</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyyksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	9,2	42,5	9,3	0,1	0,2	61,3
<i>Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus alkusaldoon</i>	0,1	-	-	-	-	0,1
<i>Lisäykset</i>	-	72,3	-	-	-	72,3
<i>Vähennykset</i>	-	-38,6	-1,9	-0,1	-0,2	-40,7
<b><i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i></b>	<b>9,4</b>	<b>76,2</b>	<b>7,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93,0</b>

Tilikaudella 2017 Sponda Oy otti erillistilinpäätöksessään käyttöön laskentaperiaatteen, jonka mukaan taseeseen on kirjattu osakkeet käypään arvoon. Osakkeen käypään arvoon kirjausten vaikutus on alkusaldojen osalta kirjattu suoraan omaan pääomaan.

## 12. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2018	2017
<i>Myyntisaamiset</i>	11,5	1,9
<i>Muut saamiset</i>	4,8	15,2
<i>Lyhytaikaiset lainasaamiset</i>		
<i>Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset</i>	-	0,0
<i>Siirtosaamiset</i>		
<i>Siirtosaamiset, sisäiset</i>	39,9	18,8
<i>Muut siirtosaamiset</i>	1,6	1,5
<b><i>Siirtosaamiset yhteensä</i></b>	<b>41,6</b>	<b>20,4</b>
<b><i>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</i></b>	<b>57,8</b>	<b>37,5</b>
<i>Siirtosaamisten olennaiset erät</i>		
<i>Korot ja rahoituserät</i>	9,8	5,8
<i>Muut</i>	31,7	14,6
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>41,6</b>	<b>20,4</b>

### 13. Oma pääoma

M€	2018	2017
<i>Osakepääoma 1.1.</i>	111,0	111,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>111,0</b>	<b>111,0</b>
<i>Käyvän arvon rahasto 1.1.</i>	-	-22,6
<i>Oikaisu alkusaldoihin <sup>3)</sup></i>	-	-
<i>Tilikauden muutos</i>	-	22,6
<b>Käyvän arvon rahasto 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<i>Ylikurssirahasto 1.1.</i>	159,1	159,1
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>159,1</b>	<b>159,1</b>
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</i>	586,7	666,7
<i>Tilikauden muutos</i>	184,0	-80,0
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>770,7</b>	<b>586,7</b>
<i>Edellisten tilikausien voitto 1.1.</i>	591,5	405,0
<i>Oikaisu alkusaldoihin</i>	-	-
<i>Osingonjako</i>	-320,5	-387,9
<i>Osakkeiden käypäarvo*</i>	36,8	559,0
<b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>	<b>307,9</b>	<b>576,1</b>
<i>Tilikauden voitto / tappio</i>	119,6	15,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 468,3</b>	<b>1 448,4</b>

\* Tilikaudella 2018 oikaistiin vuonna 2017 aloitettua tytäryhtiöosakkeiden käyvän arvon laskentaa 36,8 milj. eurolla

<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€</b>	2018	2017
<i>Voitto edellisiltä tilikausilta</i>	307,9	576,1
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	770,7	586,7
<i>Tilikauden voitto / tappio</i>	119,6	15,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 198,1</b>	<b>1 178,2</b>

### 14. Varaukset

M€	2018	2017
<i>Muut varaukset 1.1.</i>	0,6	2,4
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Vähennykset</i>	-0,6	-1,8
<b>Muut varaukset 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>

Varaus liittyy myydyin kohteen, Vuosaaren Logistiikkakeskus Oy, ostajalle myönnettyyn vuokravastuuseen.

### 15. Vieras pääoma

M€	2018	2017
<i>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	170,3	174,6
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	-	371,2



<i>Muut pitkäaikaiset velat, sisäiset</i>	22,7	975,1
<i>Pitkäaikainen koroton vieras pääoma</i>		
<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	-	-
<b><i>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä</i></b>	<b>193,0</b>	<b>1 520,9</b>
<i>Laskennalliset verovelat</i>	42,5	139,7
<b><i>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</i></b>	<b>235,5</b>	<b>1 660,7</b>
<i>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	-	468,6
<i>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</i>		
<i>Saadut ennakot</i>	0,0	0,8
<i>Ostovelat</i>		
<i>Ostovelat, sisäiset</i>	10,3	12,5
<i>Muut ostovelat</i>	0,5	1,7
<b><i>Ostovelat yhteensä</i></b>	<b>10,8</b>	<b>14,2</b>
<i>Siirtovelat</i>		
<i>Siirtovelat, sisäiset</i>	35,1	103,1
<i>Muut siirtovelat</i>	3,0	7,9
<b><i>Siirtovelat yhteensä</i></b>	<b>38,2</b>	<b>111,0</b>
<i>Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset</i>	118,3	130,6
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	5,4	4,7
<b><i>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</i></b>	<b>172,7</b>	<b>261,3</b>
<b><i>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</i></b>	<b>172,7</b>	<b>729,9</b>
<i>Siirtovelkojen olennaiset erät</i>		
<i>Korot ja rahoituserät</i>	2,5	5,0
<i>Muut</i>	35,7	106,0
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>38,2</b>	<b>111,0</b>

## 16. Rahoitus

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

### Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2018	2017
<b><i>Osinkotuotot</i></b>		
<i>Konsernin sisäiset osinkotuotot</i>	-	<b>32,3</b>
<b><i>Rahoitustuotot</i></b>		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,6	0,7
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,0	0,1
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	2,1
<i>Konsernin sisäiset rahoitustuotot</i>	23,8	26,9
<b><i>Rahoitustuotot yhteensä</i></b>	<b>24,5</b>	<b>29,9</b>
<b><i>Rahoituskulut</i></b>		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista</i>	-14,9	-48,5
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,0
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-0,5	-30,1

<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	0,0	0,0
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,0	0,0
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	0,0
<i>Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,0
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvastikekulut</i>	-31,1	-87,5
<i>Konsernin sisäiset korkokulut</i>	-5,8	-3,9
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>-52,3</b>	<b>-170,0</b>
<i>Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituvat vieraan pääoman menot*</i>		
<b><i>Rahoituskulut yhteensä</i></b>	<b>-52,3</b>	<b>-170,0</b>
<b><i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i></b>	<b>-27,8</b>	<b>-107,8</b>

#### Rahavarat

Rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu kokonaisuudessaan Euro-määräisistä eristä

#### Maksuvalmius- ja jällelrahoitusriski

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat

<b>31.12.2018 M€</b>	2019	2020	2021	2022	2023	>5 vuoden jälkeen
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	4	170,5	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Yritystodistukset</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	6					-
<i>Korkovelat</i>	2	-	-	-	-	-
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>	-	23	-	-	-	-
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b>12</b>	<b>193,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

<b>M€</b>	<b>2018</b>
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	170,3
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	22
<i>Korollinen nettovelka</i>	148
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 468
<i>Taseen loppusumma</i>	1 877
<i>Omavaraisuusaste</i>	38 %

## Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

### Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2018 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus-laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>										
Pitkäaikaiset saamiset		0,0			0,0	0,0			0,0	0,0
Johdannaissopimukset										
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>										
Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat		0,6			0,6	0,6				
Rahavarat		22,4			22,4	22,4				
Konsernin sisäiset rahoitusvarat	578,0				578,0	578,0				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>578,0</b>	<b>23,0</b>			<b>601,0</b>	<b>601,0</b>				
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			170,3		170,3	172,3		172,3		172,3
Johdannaissopimukset										
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat										
Johdannaissopimukset										
Korkovelat			2,5		2,5	2,5				
Ostovelat ja muut rahoitusvelat			5,5		5,5	5,5				
Konsernin sisäiset rahoitusvelat			22,7		22,7	22,7				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>			<b>201,0</b>		<b>201,0</b>	<b>203,0</b>				

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

Rahoitusvaroissa ja rahoitusveloissa ei ole voimassa olevia johdannaissopimuksia.

### Korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2018 Tasearvot	2018 Käyvät arvot	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	170,2	172,3	174,6	178,3
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	371,2	371,2
Konsernin sisäiset lainat	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>170,2</b>	<b>172,3</b>	<b>545,8</b>	<b>549,5</b>

## Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2018	Nimellisarvot 2018	Käyvät arvot 2017	Nimellisarvot 2017
<b>Valuuttajohdannaiset</b>				
	<i>Valuuttaoptiot</i>			

## Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

<b>Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2018, M€</b>	2019	2020	2021	2022	2023	>5 vuoden jälkeen
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	-	170,5	-	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>		22,7				

Tässä taulukossa esitetään *nimellisarvoina* lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. 2018 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen kesvikorko oli 3,6 (3,4) % korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 1,8 (1,8) vuotta.

## 17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2018	2017
<i>Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus</i>	-	371,2

<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>	2018	2017
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo *</i>	-	1 813,6

\*) Vuoden 2017 kohdalla on tehty jälkipanttauksena (toisella etusijalla) konsernin ns. senior-lainanantajien saatavien jälkeen. Konsernin senior-lainojen pääoma tilinpäätöshetkellä 2017 oli 2 207,6 miljoonaa euroa.

<b>Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>	2018	2017
<i>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset</i>	3,3	3,4

Sponda Oyj:n autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvät vuokravastuut ovat siirtyneet Spondan 100% omistamalle tytäryhtiölle Sponda Real Estate Oy:lle 31.12.2017.

<b>Muut vastuut, M€</b>	2018	2017
<i>Sijoitussitoumukset</i>	3,5	3,5

## Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

### Luettelo kirjanpitokirjoista sekä säilytystavoista

Tasekirja	erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	sähköisessä arkistossa
Reskontraerittelyt	sähköisessä arkistossa
Käyttöomaisuuserittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontratositteet	sähköisessä arkistossa
Myyntireskontratositteet	ATK-listoina ja sähköisessä arkistossa
Muistiotositteet	paperitositteina
Kassatositteet	paperitositteina ja ATK-listoina

### Käytetyt tositelajit

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

## Hallituksen esitys tilikauden voittoa/tappiota (-) koskeviksi toimenpiteiksi

SPONDA OYJ

KONSERNI

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1 198 140 123,54 euroa, josta tilikauden tulos on 119 591 323,29 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2018.

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 20. päivänä maaliskuuta 2019

## Hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset sekä tilinpäätösmerkintä

SPONDA OYJ

Hallitus

Andrew Lax

Michael Swank

Leif Andersson

Outi Henriksson

Jean-Francois Bossy

Svein Erik Lilleland

James Seppälä

Kari Inkinen

Laurent Machenaud

Kai Aejmelaesus

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2019

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala  
KHT

Petri Kettunen  
KHT

# Tilintarkastuskertomus

## Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

### **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

#### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n (y-tunnus 0866692-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

#### **Lausunnon perustelut**

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

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

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

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

#### **Olennaisuus**

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

#### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

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

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

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

---

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (3.997 milj. euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2018. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkina-vuokrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta.
- Osakesijoitukset emoyhtiön taseessa on arvostettu osakkeen käypään arvoon.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi konsernissa käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

**Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.3)**

---

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

**Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja



siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

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

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

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

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

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

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan

julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 21.4.1998 alkaen yhtäjaksoisesti 21 vuotta.

#### **Muu informaatio**

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

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

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

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

Helsingissä 20. maaliskuuta 2019

KPMG OY AB

Esa Kailiala  
KHT

Petri Kettunen  
KHT