
SPONDA OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS



2017

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus.....	3
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	11
Konsernin tunnusluvut	13
Tunnuslukujen laskentakaavat	14
Konsernin Tuloslaskelma	15
Konsernin laaja tuloslaskelma	16
Konsernitase	17
Konsernin rahavirtalaskelma	18
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	21
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	23
Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet	23
1. Segmentti-informaatio	28
2. Sijoituskiinteistöt	31
3. Rahoitus	37
4. Verot	48
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.....	75
3. Poistot ja arvonalentumiset	75
4. Liiketoiminnan muut tuotot	75
5. Liiketoiminnan muut kulut	76
6. Tilintarkastajien palkkiot	76
7. Tilinpäätössiirrot.....	76
8. Tuloverot	76
9. Aineettomat hyödykkeet	76

10. Aineelliset hyödykkeet	77
11. Sijoitukset	78
12. Lyhytaikaiset saamiset	79
13. Oma pääoma	79
14. Varaukset	80
15. Vieras pääoma	80
16. Rahoitus	81
17. Vakuudet ja vastuusitoumukset	85
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista	86
Hallituksen esitys tilikauden voittoa/tappiota (-) koskeviksi toimenpiteiksi	87
Hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset sekä tilinpäätösmerkintä	87
Tilintarkastuskertomus	88

Hallituksen toimintakertomus

YHTEENVETO VUODESTA 2017 (vertailukausi 1.1.–31.12.2016)

- Konsernin liikevaihto nousi 263,7 (259,0) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 193,7 (190,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 173,5 (206,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 4,9 (26,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,65 (0,41) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 935,3 (3 755,5) milj. euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,6 (89,6) %.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	263,7	259,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	193,7	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	173,5	206,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,65	0,41
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	4,49	5,16
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	32,0	47,4

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on ollut ennakoitua vahvempaa ja sen odotetaan jatkuvan vuonna 2018. Valtiovaraministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 2,4 % vuonna 2018. Talouden vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 7,1 % marraskuun lopussa.

KONSERNIN TULOS VUONNA 2017

Sponda konsernin tilikauden tulos vuonna 2017 oli 224,5 (137,5) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 98,3 (155,5) milj. euroa. Liikevoitto oli 173,5 (206,7) milj. euroa.

Nettotuotot kasvoivat noin 1,5 %, ja olivat 193,7 (190,9) milj. euroa. Nettotuottojen kasvu vertailukauteen johtuu pääosin Forumin kiinteistökaupasta, jonka tulosvaikutus sisältyy vuoden 2017 vertailulukuihin vasta maaliskuusta alkaen. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät olivat kiinteistöjen myynnit sekä vertailukelpoisen portfolion nettotuottojen negatiivinen kehitys, yhteensä -1,9 milj. euroa. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 32,9 (23,1) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat 25,5 (22,8) milj. euroa. Nousu johtuu pääosin yhtiössä vielä ansainnassa olleiden osakepalkkiojärjestelmien päättämisestä aiheutuneista kuluista. Muihin tuottoihin ja kuluihin on kirjattu julkiseen ostotarjoukseen liittyviä asiantuntijapalkkioita n. 7 milj. euroa.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 12,9 (15,4) milj. euroa sekä sijoitus että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli positiivinen 4,9 (26,7) milj. euroa. Positiivinen arvonmuutos tulee kokonaisuudessaan Suomessa sijaitsevasta kiinteistöportfoliosta, jossa viimeisen vuosineljänneksen aikana tuottovaatimukset laskivat edelleen. Konsernin tulosta rasittaa 5,2 (3,1) milj. euron liikearvon poisto joka kohdistuu Ratinan hankkeeseen ja se poistetaan projektin valmistumisen myötä.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -75,2 (-51,2) milj. euroa. Rahoituskulut nousivat, koska tilikauden viimeisen vuosineljänneksen aikana purettiin vanhat rahoitussopimukset. Laskennalliset verovelat pienentyivät tilikauden aikana noin 127,4 milj. euron johtuen pääosin viimeisen vuosineljänneksen aikana tehdyistä uusista rahoitusjärjestelyistä joissa aiemmasta poiketen velallisena olivat yksittäiset kiinteistöyhtiöt.

IFRIC 21:n mukaan yhtiö kirjaa velan taseeseen sen syntymishetkellä. Yhtiö jaksottaa kiinteistöverot tuloslaskelmaan ajan kulumisen perusteella.

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2017

Spondalla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 164 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 60 % on toimistotilaa, 22 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa. Noin 1 % pinta-alasta on Venäjällä.

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

Vuoden 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2017 lopussa noin 3,9 mrd euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2017	1-12/2016
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	46,2	60,1
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	-4,1
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	13,9	7,4
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-37,8	-31,0
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	2,8	12,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-15,8	-14,1
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-2,6	-2,1
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	6,7	28,7
<i>Kiinteistörahastot</i>	-1,7	-2,0
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	0,0
<i>Konserni yhteensä</i>	4,9	26,7

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2017

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
<i>Vuokratuotot</i>	263,1	169,7	76,2	0,8	16,3
<i>Ylläpitokulut</i>	-68,5	-43,5	-16,6	-2,1	-6,3
<i>Nettovuokratuotot</i>	194,7	126,2	59,7	-1,3	10,1
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2017</i>	3 755,5	2 190,4	1 195,4	184,3	185,3
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2017</i>	32,8	10,6	-	3,3	18,9
<i>Aktivoidut korot 2017</i>	3,3	-	-	3,3	-
<i>Hankinnat</i>	12,5	12,5	-	-	-
<i>Investoinnit</i>	137,6	30,9	7,0	99,0	0,7
<i>Siirrot segmenttien/omaisuuserien välillä</i>	2,0	-	-	2,0	-
<i>Myyynnit</i>	-15,0	-9,1	-	-	-5,9
<i>Käyvän arvon muutos</i>	6,7	-6,4	19,1	13,9	-20,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt</i>	-	-	-	-	-
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2017</i>	3 935,3	2 229,0	1 221,5	305,8	179,1
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,2	-0,3	1,6	7,6	-10,8

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden 2017 lopussa Spondalla oli 1 860 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 006 kpl.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

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

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	31.12.2017	31.12.2016
1. vuoden sisällä	17,0	19,9
2. vuoden sisällä	12,8	12,7
3. vuoden sisällä	10,3	10,9
4. vuoden sisällä	12,6	7,6
5. vuoden sisällä	11,3	11,9
6. vuoden sisällä	3,4	5,5
6. vuoden jälkeen	20,5	19,8
Toistaiseksi voimassa olevat	12,1	11,8

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit

M€	1-12/2017	1-12/2016
Myydyt sijoituskiinteistöt		
Myyntihinta	19,0	36,7
Myyntivoitto/ -tappio *)	4,0	0,8
Tasearvo	15,0	35,9

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit

M€	1-12/2017	1-12/2016
Ostetut kiinteistöt	-12,5	-590,5
Ylläpitoinvestoinnit	-37,8	-31,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-99,7	-60,9
Investoinnit yhteensä	-150,1	-682,4

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimistokiinteistöt

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

Vuonna 2017 liikevaihto oli 170,0 (167,2) milj. euroa ja nettotuotot olivat 125,6 (124,1) milj. euroa.

	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto, M€	170,1	167,2
Nettotuotto, M€	125,6	124,1
Liikevoitto, M€	109,5	138,4

<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	88,8	89,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	2 229,0	2 190,4
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	-	10,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-6,4	25,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	800 500	808 500

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2017 liikevaihto oli 76,2 (70,3) milj. euroa ja nettotuotot olivat 59,6 (54,8) milj. euroa.

	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	76,2	70,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	59,6	54,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	71,8	72,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	95,0	93,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 221,5	1 195,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	19,1	21,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	201 500	198 000

Kiinteistökehitys

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2017 lopussa 305,8 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 257,9 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 2017 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 99,7 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin. Yksikön sitoutuneet investoinnit ovat yhteensä 271 milj. euroa. Tästä noin 209 milj. euroa oli investoitu 31.12.2017 mennessä.

Ei-strateginen omaisuus

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

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 179,1 milj. euroa, josta 81,1 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 97,9 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. 20,7 milj. euroa vuoden 2017 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi merkittävästi viimeisen vuosineljänneksen aikana johtuen rahoituksen uudelleenjärjestelystä. Korollinen vieras pääoma joulukuun 2017 lopussa 3 186 (1 863) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 729 (13) milj. euroa, ja nettovelka 2 457 (1 850) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 325 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 319 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 2 542 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 2017 lopussa vakuudellisia lainoja 2 579 milj. euroa, joka on noin 54 % konsernin taseesta.

Taseen keskeiset tunnusluvut muuttuivat merkittävästi johtuen yllämainituista rahoitusjärjestelyistä, omistajalle maksetuista osingoista, sekä pääoman palautuksista. Spondan omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 32,0 (47,4) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 61,8 (48,3) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,8 (2,6) vuotta ja keskiporkko oli 3,4 (2,7) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 56 (67) %.

Spondan nettoraohituskulut olivat katsauskauden aikana -75,2 (-51,2) milj. euroa ja aktivoitavat korkokulut olivat 3,3 (1,2) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 61,8 (122,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -132,1 (-650,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 787,2 (318,8) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	32,0	47,4
<i>Keskikorko, %</i>	3,4	2,7
<i>Suojausaste, %</i>	56	67
<i>Keskimääräinen laina-aika, vuosia</i>	1,8	2,6
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	61,8	48,3
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa</i>	3 186	1 863
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	729	13
<i>Investointeihin tarkoitetut limiitit, milj. euroa</i>	47	0
<i>Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa</i>	0	438

*) Nettovelkaan perustuen

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Sponda Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2017 lopussa 111 030 185 euroa ja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta.

Polar Bidco S.à r.l.:n ostotarjous Spondan kaikista osakkeista

Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö, ja Sponda Oyj solmivat 5.6.2017 yhdistymissopimuksen, jonka mukaan Polar Bidco teki vapaaehtoisesta Spondan hallituksen suositteleman julkisen ostotarjouksen ostaakseen kaikki liikkeeseen lasketut ja ulkona olevat Spondan osakkeet. Ostotarjouksen jälkikäteisen tarjousajan jälkeen Polar Bidco S.à r.l. ilmoitti 8.8.2017, että se on hankkinut 98,80 % kaikista Spondan osakkeista. Polar Bidco S.à r.l. käynnisti Spondan vähemmistöosakkeita koskevan lunastusmenettelyn aloittamalla osakeyhtiölaissa tarkoitetun välimiesmenettelyn saadakseen omistukseensa kaikki Spondan osakkeet, ja 5.12.2017 Polar Bidco S.à r.l. ilmoitti, että se on saanut omistusoikeuden vähemmistöosakkeisiin. Samaan aikaan Nasdaq Helsinki Oy päätti poistaa Spondan osakkeet Nasdaq Helsingin pörssilistalta, ja osakkeiden noteeraus päättyi 5.12.2017.

KONSERNIRAKENNE

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 ja Michael Swank. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajakseen Andrew Laxin ja varapuheenjohtajakseen Michael Swankin.

Hallitus arvioi, että jäsenistä Outi Henriksson on riippumaton sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen muut jäsenet Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank 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 Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

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

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Spondan johtoryhmään kuuluu 1.1.2017 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä neljän liiketoimintayksikön johtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

HENKILÖSTÖ

Spondan henkilöstöstrategian tavoitteet vuodelle 2018 ovat: osaamisen johtamisen kehittäminen, hyvään johtamiseen panostaminen ja työhyvinvoinnin kehittäminen.

Henkilöstön tunnusluvut

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa</i>	106	107
<i>Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä</i>	101	98

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 strategiaan riskien, operatiivisiin riskien, 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 jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

Vuosittainen riskiarvio ja organisointi

Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten 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 ostoja 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

Spondan vastuullisen toiminnan kehittämistä ohjaa Spondan visio olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija sekä kestävä kehityksen toteuttaja. Ympäristövastuu on Spondan strateginen painopistealue. Spondan vuoden 2017 ympäristövastuun keskeisimmät tavoitteet liittyivät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuustoimien toteuttamiseen sekä kiinteistöjen LEED ja BREEAM ympäristösertifiointien edistämiseen. Ympäristövastuun vuosi 2017 toteutui strategian mukaisesti.

Sponda on sitoutunut työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston toimeenpanemaan kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017-2025. Sopimuksen energiansäästö tavoitteena on 7,5 %:n laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 energiankulutuksen tasosta. Vuoden 2017 aikana edistettiin tavoitteen saavuttamisessa suunnitellusti.

Vuoden aikana saavutettiin kaksi uutta kiinteistöjen ympäristösertifiointia. BREEAM In-Use sertifioinnin Very Good tasolla saavuttivat kauppakeskus Citycenter sekä kauppakeskus Zeppelin. Spondalla oli vuoden 2017 lopussa käynnissä ympäristösertifiointihankkeita sekä uudishanke- että peruseräparannuskohteisiin. Yhtiön ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi 29 prosenttia Spondan vuokrattavasta pinta-alasta.

Sponda jatkoi parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisissä vastuullisuuden arvioinneissa. Yhtiö saavutti kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) - vastuullisuusarvioinnissa Sector Leader –kunniamaininnan, joka osoittaa erinomaista kestävä kehityksen johtajuutta omalla sektorillaan. Spondan tulos oli verrokkiryhmässään Euroopan paras. Sponda saavutti arvioinnissa täydet viisi tähteä sekä viidettä vuotta peräkkäin Green Star -tunnustuksen. Yhtiö säilytti erinomaisen Leadership A- -tason vuosittaisessa CDP Climate -arvioinnissa. Spondan tulos oli Suomen paras ja Pohjoismaiden kärkijoukossa omassa Real Estate -vertailuryhmässään.

Spondan ympäristövastuun avainluvut ovat kokonaisenergiankulutus, hiilijalanjälki, veden kulutus, jätteiden hyötykäyttöaste sekä jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste. Avainluvut raportoidaan ominaiskulutuksina ja jakajana käytetään kunkin raportointikauden bruttopinta-alaa (brm²). Avainlukupien laskenta kattaa Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa Spondan omistusosuus on vähintään 50 %. Raportointi ei kata kiinteistöjä, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, energiahankinnasta tai jätehuollon järjestämisestä eli niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt. Avainluvut raportoidaan sekä edeltävän 12 kuukauden jaksolta että vertailujaksolta.

Spondan ympäristövastuun avainlukupien kehitykseen on raportointikaudella vaikuttanut muutokset kiinteistöportfoliossa raportointikausien välillä.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt	2017	2016	Kiinteistömäärä
<i>Ominaisenergiankulutus, kWh/brm²</i>	201,4	194,1	111
<i>Ominaishiilidioksidipäästö, kg CO₂/brm²</i>	45,3	44,8	111
<i>Veden ominaiskulutus, l/brm²</i>	271,0	249,6	110
<i>Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %</i>	100	100	
<i>Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %</i>	47	46	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2018 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 myyntiin** vuonna 2018.

NÄKYMÄT VUODELLE 2018

Sponda arvioi nettotuottojen laskevan hieman vuoden 2017 lukuun verrattuna. Lasku johtuu suurien korjaushankkeiden aiheuttamasta tilapäisestä vuokranmenetyksestä. Operatiivisen tuloksen ennen käyvän arvon muutoksia odotetaan kuitenkin pysyvän vakaana ja olevan edellisen vuoden tasolla. Arvio perustuu siihen, että kuluvan vuoden aikana valmistuu kaksi suurta kiinteistökehityskohdetta. Arviot eivät sisällä mahdollisten myyntien tai ostojen vaikutusta tulokseen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Spondan rahoituksen uudelleenjärjestelyistä johtuen kunkin joukkovelkakirjalainan arvo-osuuden omistajalla oli halutessaan oikeus vaatia ennenaikaista takaisinmaksua ehtojen mukaisesti. Joukkovelkakirjalainoja maksettiin takaisin 4,5 milj. eurolla. Takaisinmaksu kohdistui toukokuussa 2020 erääntyvään 175,0 milj. euron joukkovelkakirjalainaan, ja takaisinmaksu suoritettiin ehtojen mukaisesti tammikuussa 2018.

HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa että yhtiö jakaa ainoalle osakkeenomistajalle osinkoa 320,5 miljoonaa euroa. Päätös osingon jakamisesta tehdään varsinaisessa yhtiökokouksessa arviolta 2.2.2018.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

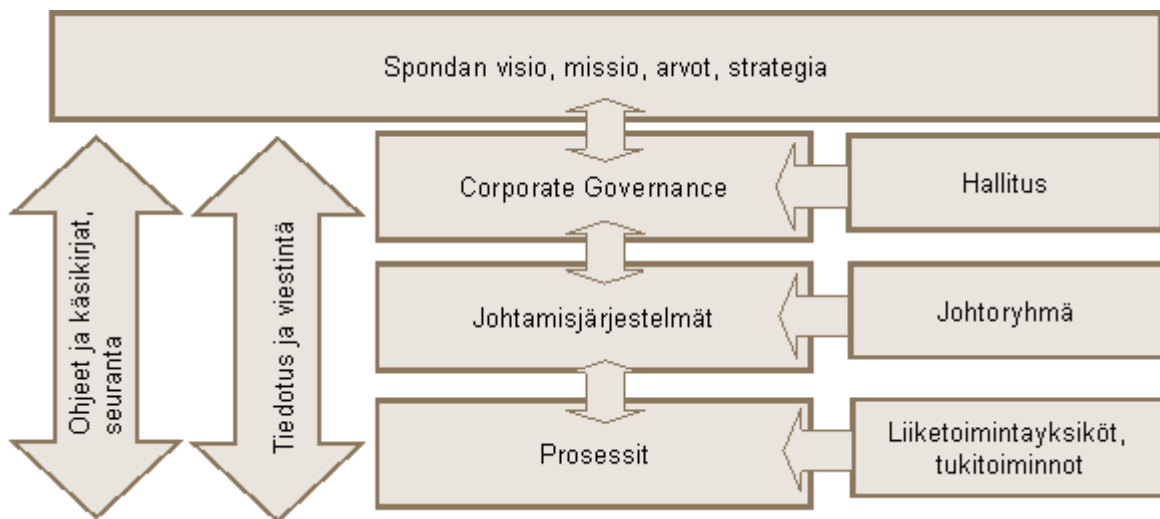
I JOHDANTO

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 yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda Oyj noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") sääntöjä, jotka koskevat listattujen joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskijoita.

II KUVAUKSET TALOUDELLISEN RAPORTOINTIPROSESSIN SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA

Riskienhallinnan järjestämisen pääperiaatteet



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

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.

Riskienhallinta arvioidaan kerran vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Osana riskikartoitusta arvioidaan myös yhtiön suhtautumista riskeihin.

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

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, vaarallisten työyhdistemien estoja, ICT -kontroleja ja poikkeamaraportteja. Osana tilintarkastusyhteisön toimeksiantoa kuuluu myös vuosittain tehtävä sisäisten prosessien ja kontrollien läpikäyntiä.

Ulkoiset talousraportit käsitellään hallituksessa ja tarkastusvaliokunnassa ennen niiden julkistamista. Tarkastusvaliokunta kuulee joka osavuosisikatsauksen yhteydessä tilintarkastajia ja sisäistä tarkastajaa sekä vähintään kaksi kertaa vuodessa 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 osavuosisikatsauksen 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 sijoituskiinteistöjä jotka on arvostettu käypään arvoon. Spondassa sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään vuosineljänneksittäin 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 määrittelyssä 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 valmistelelee taloudelliseen raportointiin, riskienhallintaan, tilinpäätöksiin ja osavuosisikatsauksiin, 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 lakisäätöjen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista tarkastettavalle yhtiölle

Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 4.9.2017 alkaen puheenjohtajana Outi Henriksson, varapuheenjohtajana Michael Swank ja jäsenenä Jean-Francois Bossy. Tarkastusvaliokunta muodostui ajalla 20.3.2017-4.9.2017 seuraavista henkilöistä: puheenjohtajana Outi Henriksson, varapuheenjohtajana Raimo Valo ja jäsenenä Paul Hartwall. Kaikki tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat riippumattomia Sponda Oyj:stä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton myös merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuoden 2017 aikana tarkastusvaliokunta käsiteli tilinpäätöstiedotteen ja osavuosisikatsaukset ennen niiden julkaisemista sekä suositteli niiden hyväksymistä hallitukselle. Tarkastusvaliokunta kuuli yhtiön tilintarkastajia käsitellessään tilinpäätöstiedotetta ja osavuosisikatsauksia. Lisäksi valiokunta kuuli vuoden aikana Spondan sisäistä tarkastusta suorittavaa ulkopuolista asiantuntijaa sekä ulkopuolista kiinteistöjen arvioitsijaa.

Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Tuloslaskelman tunnusluvut					
1. Liikevaihto, M€	263,7	259,0	230,5	246,7	264,3
2. Liikevoitto, M€	173,5	206,7	178,1	151,7	153,0
3. osuus liikevaihdosta, %	65,8	79,8	77,3	61,5	57,9
4. Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-75,2	-51,2	-48,9	-55,9	-59,8
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	224,5	137,5	227,2	73,6	103,1
6. osuus liikevaihdosta, %	85,1	53,1	98,6	29,8	39,0
Taseen tunnusluvut					
7. Oma pääoma, M€	1 527,8	1 849,9	1 585,0	1 411,5	1 409,3
8. Sijoituskiinteistöt, M€	3 935,3	3 755,5	3 101,7	3 142,1	3 253,3
9. Velat, M€	3 259,5	2 066,6	1 856,0	2 037,7	2 062,5
10. Korolliset rahoitusvelat, M€	3 186,4	1 862,5	1 660,9	1 731,2	1 788,8
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	2 457,3	1 849,6	1 440,9	1 710,8	1 770,0
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut					
12. Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,19	6,0	5,8	5,4	5,5
13. Oman pääoman tuotto, %	13,29	8,0	15,2	5,2	7,2
14. Omavaraisuusaste, %	32,0	47,4	46,2	41,0	40,7
Muut tunnusluvut					
15. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	154,5	686,8	111,4	185,1	54,8
16. osuus liikevaihdosta, %	58,6	265,2	48,3	75,1	20,7

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
17. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,65	0,41	0,78	0,24	0,34
18. Osakekohtainen oma pääoma, €	4,49	5,16	5,26	4,65	4,64
19. Osakekohtainen osinko/Hallituksen esitys, €	0,94 ¹⁾	0,08 ¹⁾	0,19	0,19	0,18
20. Maksetut osingot tilikauden aikana	1,14 ²⁾	0,31 ²⁾	0,19	0,18	0,17
21. Maksetut pääomanpalatukset tilikauden aikana	0,24				

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ Sisältää yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella maksetut osingot

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

IFRS-tunnusluvut

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

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} \\ + \text{Rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma, keskimäärin} \\ + \text{korolliset rahoitusvelat, keskimäärin}}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma, keskimäärin}}$$

Konsernin Tuloslaskelma

M€		Liite	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liikevaihto</i>				
	<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	2.3	263,3	258,6
	<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	7.2	0,3	0,3
			263,7	259,0
<i>Kulut</i>				
	<i>Ylläpitokulut</i>		-70,0	-68,0
<i>Nettotuotot</i>				
			193,7	190,9
	<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	2.1	4,0	0,8
	<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2.2	4,9	26,7
	<i>Liikearvon poisto</i>	2.5	-5,2	-3,1
	<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>		-	-0,1
	<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	7.5	9,0	14,6
	<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>		-2,8	-2,1
	<i>Hallinnon kulut</i>	6 7.1 7.2.2 7.4	-22,7	-20,6
	<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>		0,5	0,5
	<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>		-7,9	-0,8
	<i>Liikevoitto</i>		173,5	206,7
	<i>Rahoitustuotot</i>	3.1	3,1	3,2
	<i>Rahoituskulut</i>	3.1	-78,3	-54,4
	<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>		-75,2	-51,2
	<i>Voitto ennen veroja</i>		98,3	155,5
	<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>		-1,3	-2,4
	<i>Laskennalliset verot</i>		127,4	-15,6
	<i>Tuloverot yhteensä</i>	4	126,2	-17,9
	<i>Katsauskauden voitto</i>		224,5	137,5
<i>Jakautuminen:</i>				
	<i>Emoyhtiön omistajille</i>		224,5	137,5
	<i>Määräysvallattomille omistajille</i>		0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
	<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	5.3	0,65	0,41

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Katsauskauden voitto/tappio		224,5	137,5
Muut laajan tuloksen erät			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>		0,0	0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	4	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>		28,2	8,3
<i>Muuntoerot</i>		-0,5	2,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	4	-5,5	-2,8
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>		22,2	7,8
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>		22,2	8,0
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>		246,7	145,5
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>		246,7	145,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>		0,0	0,0

Konsernitase

M€		Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>		2	3 935,3	3 755,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>		7.3	20,7	22,4
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>		7.4	13,3	12,9
<i>Liikearvo</i>		2.5	3,3	8,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>		7.4	1,4	1,7
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>		7.2	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		3.3.2	1,9	0,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>		4	46,3	15,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>			4 025,0	3 819,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>		7.5	6,6	7,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	3.3.2	7.6.1	26,7	44,2
<i>Rahavarat</i>	3.2	3.3.2	729,1	12,9
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>			762,3	64,2
<i>Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>		2.1	-	32,8
<i>Varat yhteensä</i>			4 787,4	3 916,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>			111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>			159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>			572,7	652,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>			-	-22,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>			0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>			-	94,0
<i>Muuntoerot</i>			0,5	0,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>			681,6	851,8
			1 526,0	1 848,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>			1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	5.1	5.2	1 527,8	1 849,9
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Laskennalliset verovelat</i>		4	0,9	93,1
<i>Varaukset</i>		7.7	0,6	2,4
<i>Korolliset velat</i>		3.3.2	2 717,8	1 313,9
<i>Muut velat</i>		3.3.2	0,5	28,2
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>			2 719,8	1 437,7
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>		3.3.2	468,6	548,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	3.3.2	7.6.2	71,1	79,7
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>			-	0,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>			539,7	628,6
<i>Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>			-	0,3
<i>Velat yhteensä</i>			3 259,5	2 066,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>			4 787,4	3 916,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>		224,5	137,5
<i>Oikaisut</i>	1	-48,5	40,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	2	-8,7	7,9
<i>Saadut korot</i>		0,4	0,5
<i>Maksetut korot</i>		-47,8	-45,1
<i>Muut rahoituserät</i>		-58,1	-7,8
<i>Saadut osingot</i>		0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>		0,1	-11,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>		61,8	122,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	3	-150,5	-684,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>		0,0	-3,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>		-0,4	-0,1
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	4	18,8	36,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>		-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>		-	0,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>		-	0,4
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>		-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>		-132,1	-650,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>		0,0	218,5
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>		2 578,8	595,7
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>		-95,0	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>		-1 293,0	-444,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>		70,8	49,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>		-6,4	-6,4
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>		-467,9	-94,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>		787,2	318,7
<i>Rahavarojen muutos</i>		716,9	-209,5
<i>Rahavarat kauden alussa</i>		12,9	220,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>		-0,8	2,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>		729,1	12,9

Rahavirtalaskelman liitetiedot

	1-12/2017	1-12/2016
1. Oikaisut tilikauden tulokseen		
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-4,0	-0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-4,9	-26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	5,2	3,1
<i>Luovutusvoitto osakkuusyrityksen myynnistä</i>	-	0,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	75,2	51,2
<i>Tuloverot</i>	-126,2	17,9
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-
<i>Muut oikaisut</i>	6,2	-4,3
<i>Oikaisut yhteensä</i>	-48,5	40,5
2. Käyttöpääoman muutokset		
<i>Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos</i>	2,1	12,9
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos</i>	0,0	0,6
<i>Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos</i>	-9,0	-5,6
<i>Varausten muutos</i>	-1,8	-
<i>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</i>	-8,7	7,9
3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
<i>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot</i>		
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	0,0	-3,1
<i>Pitkäaikaiset varat</i>	12,5	589,5
<i>Korolliset velat</i>	-	-
<i>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</i>	12,5	586,4
<i>Tytäryritysten hankinta</i>		
<i>Yhtiöiden hankintameno</i>	12,5	588,2
<i>Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat</i>	0,0	-1,8
<i>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</i>	12,5	586,4
<i>Hankitut kiinteistöt</i>	-	-
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	138,0	98,2
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</i>	150,5	684,6
4. Sijoituskiinteistöjen myynnit		
<i>Tytäryritysten myynnit</i>		
<i>Tytäryritysten myynnit</i>	16,4	26,8
<i>Myytyjen yhtiöiden rahavarat</i>	-	-0,4
<i>Tytäryritysten myynnit yhteensä</i>	16,4	26,4
<i>Muut sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	-	-
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä</i>	16,4	26,4
<i>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo</i>		
<i>Nettokäyttöpääoma</i>	-0,1	-0,2
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	12,8	27,2
<i>Korolliset velat</i>	-	-
<i>Varaukset/vuokravastuu</i>	-	-
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	3,8	-0,6
<i>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</i>	16,4	26,4
<i>Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	2,2	8,6
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	0,2	1,4
<i>Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</i>	2,4	10,0
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</i>	18,8	36,4

Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista

		Ei rahavirtavaikutteiset muutokset									
2017		Alkusaldo	Rahavirrat		Siirrot tase-erien välillä	Hankinnat	Myynnit	Kurssimuutokset	Käyvän arvon muutokset	Muut ei kassavirtavaikutteiset muutokset	Loppusaldo
	<i>Pitkäaikaiset korolliset velat</i>	1313,9	2578,8		-1142,3					-32,7	2717,8
	<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	28,2							-27,7	-0,1	0,5
	<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1342,1	2578,8		-1142,3				-27,7	-32,7	2718,3
	<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	548,6	-1222,2	1)	1142,3					-0,0	468,6
	<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	2)	0,6		0				0,0	-0,6	0,0
	<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	549,2	-1222,2		1142,3				0,0	-0,7	468,6
	<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				1,2	-1,2	-0,1
	<i>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</i>	1891,2	1356,6		0,0				-26,4	-34,6	3186,8

		Ei rahavirtavaikutteiset muutokset									
2016		Alkusaldo	Rahavirrat		Siirrot tase-erien välillä	Hankinnat	Myynnit	Kurssimuutokset	Käyvän arvon muutokset	Muut ei kassavirtavaikutteiset muutokset	Loppusaldo
	<i>Pitkäaikaiset korolliset velat</i>	1080,4	595,7		-362,7					0,4	1313,9
	<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	37,6							-9,2	-0,2	28,2
	<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1118,0	595,7		-362,7				-9,2	0,2	1342,1
	<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	580,5	-394,6	1)	362,7						548,6
	<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	2)	1,7						-1,0		0,6
	<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	582,1	-394,6		362,7				-1,0		549,2
	<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt pitkäaikaiset varat</i>	3)	-0,8						0,6		-0,2
	<i>Pitkäaikaisten velkojen suojaamisessa käytetyt lyhytaikaiset varat</i>	4)	0,0						0,0		0,0
			-0,8		0,0				0,6		-0,2
	<i>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</i>	1699,3	201,2		0,0				-9,6	0,2	1891,2

- 1) sisältää pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut ja lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut
- 2) Sisältyy pitkäaikaisiin lyhytaikaisiin velkoihin
- 3) Sisältyy pitkäaikaisiin lyhytaikaisiin 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
<i>Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								224,5	224,5	0,0	224,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	6.2							0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rahavirran suojaukset</i>	4			22,6					22,6	0,0	22,6
<i>Muuntoerot</i>	4						-0,4		-0,4	0,0	-0,4
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				22,6			-0,4	224,5	246,7	0,0	246,7
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>	5.1										
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>	5.1 5.2		-80,0					-387,9	-467,9	0,0	-467,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			-80,0					-387,9	-467,9	0,0	-467,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-94,0		-1,0	-95,0	0,0	-95,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	3.3.2 5.1							-5,1	-5,1	0,0	-5,1
<i>Muutos</i>								-0,7	-0,7	0,1	-0,7
<i>Oma pääoma 31.12.2017</i>	111,0	159,4	572,7	0,0	0,7	0,0	0,5	681,6	1 526,0	1,8	1 527,8

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
<i>Oma pääoma 1.1.2016</i>	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								137,5	137,5	0,0	137,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	6.2							0,1	0,1		0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>	4			6,7					6,7	0,0	6,7
<i>Muuntoerot</i>	4						1,1		1,1	0,0	1,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				6,7			1,1	137,5	145,5	0,0	145,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>	5.1		219,0						219,0		219,0
<i>Osingonjako</i>	5.1 5.2							-94,5	-94,5		-94,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			219,0					-94,5	124,4		124,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	3.3.2 5.1							-5,1	-5,1		-5,1
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		-5,1
<i>Oma pääoma 31.12.2016</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9

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 päätynyt 5.12.2017, Polar Bidco S.à r.l.in saatua omistusoikeuden kaikkiin Spondan osakkeisiin.

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 2.2.2018 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

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

Tilinpäätöksen esittämistapa

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

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

Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Yleisissä laatimisperiaatteissa 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 31.12.2017 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 kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempan 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 harkintaa 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.

Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2017 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 pystyäkseen jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaateissa ja esitettävissä liitetiedoissa

Käyttöön otetut uudet standardit ja standardien muutokset päättyneellä tilikaudella

Seuraavilla uudistetuilla tai muutetuilla standardeilla on ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ja niitä on sovellettu 1.1.2017 alkaen.

- Muutokset IAS 7:ään Rahavirtalaskelmat- Disclosure Initiative (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla pyritään siihen, että tilinpäätöksen käyttäjät voisivat arvioida rahoitustoiminnasta syntyvien rahavirtavaikutteisten ja ei-rahavirtavaikutteisten velkojen muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa Spondan konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- Muutokset IAS 12:een Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että vähennyskelpoisen väliaikaisen eron olemassa olo riippuu yksinomaan omaisuuserän ja sen verotusarvon vertaamisesta tilinpäätöshetkellä, eikä siihen vaikuta mahdolliset tulevat muutokset omaisuuserän kirjanpitoarvossa tai siinä tavassa, kuinka kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy tulevaisuudessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 12:een*, Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2014–2016 (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta Sponda konsernitilinpäätökseen.

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Seuraavassa on listattu ne IASB:n jo julkistamat uudet tai uudistetut standardit, joita Sponda ei ole vielä soveltanut, mutta joilla on arvioitu olevan mahdollisesti vaikutusta tilinpäätökseen. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Standardit tulevat voimaan vuonna 2017 tai sitä myöhemmin.

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

- IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista, IFRS 15:n voimaantuloaika ja Selvennyksiä IFRS 15:een* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15

sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. IFRS 15:n vaikutuksia Spondan konsernitilinpäätökseen on arvioitu seuraavasti:

- Keskeiset IFRS 15:n käsitteet on analysoitu eri tulovirtojen kannalta. Konsernin myyntituotot muodostuvat lähes kokonaan vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, jotka kuuluvat IAS 17 / IFRS 16 Vuokrasopimukset soveltamisalaan ja siksi standardilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Standardin mahdolliset vaikutukset liittyvät kiinteistöjen myynnin tuloutukseen.
- Standardi otetaan käyttöön 1.1.2018 ja vertailutietoja ei oikaista.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39-standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty.

Tulevan IFRS 9:n vaikutukset Spondan konsernitilinpäätökseen ovat vähäiset. Yhtiöllä ei ole sellaisia rahoitusvaroja, joihin liittyisi merkittäviä luottoriskejä. Yhtiö ei ole koskaan joutunut kirjaamaan luottotappioita rahavaroista tai johdannaisvaroista. Yhtiö arvioi, ettei rahavaroista tai johdannaissopimuksista aiheudu yhtiölle jatkossakaan luottotappioita. Yhtiön arvion mukaan vuokrasaamiin 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. Yhtiö jatkaa sekä korollisten velkojen että johdannaisvelkojen kirjanpidollista kirjaamista entisellä tavalla, eikä odota IFRS 9:n vaikuttavan millään lailla konsernitilinpäätökseen.

- IFRS16 Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnot. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveltoitena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena.

Konsernissa on jatkettu standardin vaikutusten arviointia. Sen mukaan käsitys on edelleen että vaikutukset Spondan konsernitilinpäätökseen vuokranantajana ovat vähäisiä. Vaikutukset vuokralle ottajana tulevat selvitysten ja arvioiden mukaan lähinnä vuokratonteista ja autojen sekä muiden koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista.

- Muutokset IAS 40:ään – Sijoituskiinteistöjen siirrot* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). 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. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2017 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 8.

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

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

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

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

Osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteiseen sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai 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 määraisten erien muuttaminen

Toimintavaluutta ja esittamisvaluutta

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 esittamisvaluutta.

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

Määritelmiä

Nettotuotto

Nettotuotto määritellään nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

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

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

Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin

- lisätään liiketoiminnan muut tuotot,
- vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon arvonalentuminen sekä
- lisätään tai vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihtomaisuuskiinteistöjen 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. Vuonna 2017 muihin kuluihin on kirjattu julkiseen ostotarjoukseen liittyviä asiantuntijapalkkioita n. 7 milj. euroa.

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 pienennyttyä myyntien myötä, ne jäivät 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 segmentteittäin. Spondan johto arvioi segmenttien tulokellisuutta nettotuoton, liikevoiton ja käyttöasteen perusteella. Näiden lisäksi johto seuraa myös muita avainlukuja kuten segmenttikohtaiset investoinnit.

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

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

Kauppakeskukset -segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen 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

12/2017 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
Nettotuotot	125,6	59,6	-1,6	10,1	0,0	193,7
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,3	-	-	2,9	-	4,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,3	-0,5	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</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>Liikearvon poisto</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
Liikevoitto	109,5	71,8	11,2	-11,8	-7,2	173,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-75,2	-75,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					-82,4	98,3
<i>Tuloverot</i>					126,2	126,2
<i>Tilikauden voitto</i>					43,8	224,5
<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	825,3	4 787,4
<i>- joista myytäväksi luokiteltu</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,8	95,0	-	75,0	-	89,6
12/2016 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	167,2	70,3	1,3	20,0	0,2	259,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-43,1	-15,5	-2,2	-7,3	0,0	-68,0
Nettotuotot	124,1	54,8	-0,9	12,7	0,1	190,9
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	-	-	1,2	-	2,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	-	-0,4	-0,7	0,0	-1,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-0,1	-	-0,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	14,6	-	0,0	14,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	25,2	21,3	4,9	-24,8	-	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,1	-	0,0	-3,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-11,5	-4,0	-4,2	-2,6	-0,5	-22,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	-0,4	0,1	0,2	-0,4
Liikevoitto	138,4	72,0	10,5	-14,1	-0,1	206,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-51,2	-51,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					-51,3	155,5
<i>Tuloverot</i>					-17,9	-17,9
<i>Tilikauden voitto</i>					-69,3	137,5
<i>Investoinnit</i>	187,1	433,3	60,7	4,3	0,3	685,6
<i>Segmentin varat</i>	2 203,8	1 195,4	196,0	226,7	94,5	3 916,5
<i>- joista myytäväksi luokiteltuja</i>	10,6	-	3,3	19,0	-	32,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	93,5	-	79,9	-	89,6

Maantieteelliset segmentit

M€	2017	2016
<i>Liikevaihto</i>		
<i>Suomi</i>	255,3	247,6
<i>Venäjä</i>	8,4	11,3
<i>Konserni yhteensä</i>	263,7	259,0
<i>Varat</i>		
<i>Suomi</i>	4 689,4	3 800,2
<i>Venäjä</i>	97,9	116,3
<i>Konserni yhteensä</i>	4 787,4	3 916,5

2. Sijoituskiinteistöt

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Vuoden 2017 lopussa Spondan omistuksessa oli yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 1,2 milj. m².

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

2.1 Sijoituskiinteistöt konsernitaseessa

Laadintaperiaatteet

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

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuva 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 kulutasiin.

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

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

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustannuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

Vieraan pääoman menot

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

Yleiset ja erityiset ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen 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. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menojen aktivointia jatketaan siihen asti, kunnes omaisuuserät ovat olennaisilta osin valmiit niille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 755,5	3 101,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	32,8	10,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	12,5	590,5
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	137,6	91,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-15,0	-35,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	3,3	1,2
Siirrot segmenttien / omaisuuserien välillä	2,0	
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6,7	28,7
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-	-32,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 935,3	3 755,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	32,8

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2017	2016
Luovutusvoitot	4,2	2,0
Luovutustappiot	-0,3	-1,1
Yhteensä	3,9	0,8

2.2 Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

Laadintaperiaatteet

Spondassa valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään kiinteistökohtaisesti yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat diskontataan kunkin laskentavuoden puolestavälistä ja päätearvo viimeisen laskentavuoden lopusta tarkasteluhetkeen 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 neljännesvuosittain 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 toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis.

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

Johdon harkinta

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät olettamukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2017	2016	2017	2016
Tuottovaatimus, %	5,7	5,8	10,1	10,1
Alkutuotto, %	5,2	5,7	7,1	6,9
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	81,9	88,5	74,3	70,7
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	24,1	22,8	48,4	44,1
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	19,0	18,4	48,4	55,5
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	3,8	3,4	8,9	8,8

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

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, 31.12.2017

	-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

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2016

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %	Me	Muutos Me	Muutos %	Muutos Me	Muutos %
<i>Tuottovaatimus</i>	379,0	10,8	180,0	5,1	0,0	-162,0	-4,6	-309,0	-8,8
<i>Vuokratuotot (sopimusvuokrat)</i>	-74,0	-2,1	-37,0	-1,1	0,0	38,0	1,1	75,0	2,1
<i>Hoitokulut</i>	94,0	2,7	47,0	1,3	0,0	-46,0	-1,3	-93,0	-2,6
<i>Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)</i>	-24,0	-0,7	-12,0	-0,3	0,0	13,0	0,4	25,0	0,7

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 3 769 milj. euroa (3 521 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 (%)

	2017	2016
1v	17,0	19,9
2v	12,8	12,7
3v	10,3	10,9
4v	12,6	7,6
5v	11,3	11,9
6v	3,4	5,5
ylä 6v	20,5	19,8
toistaiseksi voimassa olevat	12,1	11,8

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

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

M€	2017	2018-2021	2022-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	235,8	520,1	294,7	1 050,6

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 ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Kauppakeskuksen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 ja valmistuu keväällä 2018.

Vuonna 2016 käynnistyi Tikkurilassa juna-aseman yhteyteen rakennettavan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentaminen. Kiinteistön ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa ja se valmistuu keväällä 2018.

2.5 Liikearvo

<i>Liikearvo, M€</i>	2017	2016
<i>Hankintameno 1.1.</i>	27,5	27,5
<i>Hankintameno 31.12.</i>	27,5	27,5
<hr/>		
<i>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</i>	-19,1	-16,0
<i>Kauden aikaiset poistot ja arvonalentumiset</i>	-5,2	-3,1
<i>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</i>	-24,2	-19,1
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	3,3	8,5

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.

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

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

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

3. Rahoitus

Julkisen ostotarjouksen myötä Polar Bidco S.à r.l. on tilikaudella 2017 saanut omistusoikeuden kaikkiin Spondan osakkeisiin. Uusi omistaja on tilikauden 2017 viimeisen vuosineljänneksen aikana uudelleenrahoittanut Spondan ennen omistajavaihdosta olleen korollisen vieraan pääoman kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta. Vanhasta rahoituksesta ovat jäljellä Sponda Oyj:n liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat ja yritystodistukset, joita ehtojen mukaisesti ei voitu lunastaa ennen velan normaalia eräpäivää. Uudella omistajalla on erinomaiset suhteet kansainvälisiin rahoittajiin ja erinomainen kyky hankkia uutta rahoitusta. Kaikki uusi rahoitus on järjestetty käyttäen reaalivakuuksia.

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

3.1 Rahoitustuotot ja – kulut

M€	2017	2016
Rahoitustuotot		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,8	0,8
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,4
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,1	0,0
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,2
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	2,1	1,7
Rahoitustuotot yhteensä	3,1	3,2
Rahoituskulut		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta veloista</i>	-47,0	-46,4
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	-0,0	-0,4
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-30,9	-5,6
<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	-0,0	-0,7
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-0,0	-0,1
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	-1,7
<i>Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehon osuus</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	-3,6	-0,6
Yhteensä	-81,5	-55,6
<i>Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*</i>	3,3	1,2
Rahoituskulut yhteensä	-78,2	-54,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-75,2	-51,2
<i>Konsernissa käytetty rahoituskulukerroin</i>	2,82 %	2,73 %

*Kts. 2. Sijoituskiinteistöt: Vieraan pääoman menot

Rahoituskulujen nousun taustalla on tilikauden neljännen vuosineljänneksen aikana puretut rahoitussopimukset ja siitä aiheutuneet kulukirjaukset pankkilainojen jaksottamattomista järjestelypalkkioista ja purkukulusta sekä koronvaihtosopimuksista.

Rahoituskulujen kohta; Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut, sisältää em. purkamisesta aiheutunutta rahoituskulua noin -22 milj. euroa (+0,0).

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€	2017	2016
Euro	725,2	6,8
USA:n dollari	1,0	2,3
Venäjän rupla	2,9	3,8
Yhteensä	729,1	12,9

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 ja suojauslaskenta

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen.

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

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään kappaleen 3.3.2 taulukossa rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin. Suojaavan johdannaisen 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. Konserni purki kaikki koronvaihtosopimukset syksyllä 2017 uusien rahoitusjärjestelyiden myötä ja uuden omistajan periaatteena uusissa järjestelyissä oli käyttää korkokatto-optioita, jotka maturiteetiltaan sekä nimellisarvoiltaan vastaavat nostettuja lainoja.

Viimeisimpään suoritettuun rahoitusjärjestelyyn ei vielä tilinpäätöshetkellä kohdistu korkokatto-optioita, mutta korkokatto-optioita hankitaan markkinoilta seuraavan tilikauden aikana.

Yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärä (suojausaste) oli tilinpäätöshetkellä 56 prosenttia (67 %) konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusaika oli 0,3 (1,4) vuotta.

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

Käytössä olevat korkojohdannaisoppimukset on määritelty johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda ei sovelle suojauslaskentaa korko-optioihin. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosaikutteisesti.

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 korkoherkkyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

– ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2016: nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)*

– laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 3 224 milj. euroa (2016: 1 868)

– laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaisoppimukset yhteensä 1 631 milj. euroa (2016: 1 017)

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 2017 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa korkojohdannaisiin. Vuonna 2016 konserni sovelsi suojauslaskentaa 64 prosenttiin korkojohdannaisista. Herkkyysanalyysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2017 aikana noin 1 324 milj. eurolla (2016: kasvoi 202 milj. eurolla).

* 31.12.2017 ja 31.12.2016 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat negatiivisia.

Korkoriskin herkkyys

	31.12.2017		31.12.2016	
M€	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
<i>Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa</i>	-27,8	0,0	-7,3	+ 11,5
<i>0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa</i>	- 0,0	0,0	-0,7	- 3,3

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 erääntyy 150 milj. euron joukkovelkakirjalaina. Lisäksi vuoden 2018 aikana erääntyy 319 milj. euroa lyhytaikaisia yritystodistuksia. 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 laskemat joukkovelkakirjalainat ja yritystodistukset.

Konsernin rahavarat tilinpäätöshetkellä olivat 729,1 milj. euroa (2016: 12,9 milj. euroa).

Alla olevassa taulukossa ja kappaleen 3.3.2 taulukossa pitkäaikaisten velkojen erääntyminen on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2017 oli 1,8 vuotta (31.12.2016: 2,6 vuotta)

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat:

31.12.2017 M€	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>suojauslaskennassa olevat, netto</i>	-	-	-	-	-	-
- <i>ei suojauslaskennassa olevat, netto</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	18	-	-	-	-	-
<i>Korkovelat</i>	12	-	-	-	-	-
<i>Yhteensä</i>	586	1 984	869	-	-	1

31.12.2016 M€	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	165	159	4	179	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	168	95	213	125	601	1
<i>Yritystodistukset</i>	248	-	-	-	-	-
<i>Korkojohdannaiset</i>						
- <i>suojauslaskennassa olevat, netto</i>	13	12	6	0	-	-
- <i>ei suojauslaskennassa olevat, netto</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	18					
<i>Korkovelat</i>	11	-	-	-	-	-
<i>Yhteensä</i>	624	266	224	304	601	1

*) 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 luottoriskikeskittyymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai vastaavien soveltuvien instituutioiden antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin

enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 735,2 milj. euroa (2016: 32,1 milj. euroa). Erittely on kappaleessa 3.3.2, taulukossa Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin.

Vuokrasaamisista aiheutuva 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 48,6 milj. euroa (2016: 46,4 milj. euroa). Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 2,2 milj. euroa (2016: 2,7 milj. euroa). Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 0,8 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2017 luottotappioita yhteensä 0,5 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Yhtiön myyntisaatavat tilinpäätöshetkellä 2017 muodostuvat lähes kokonaan vuokrasaamisista (vuokrasaamisten määrä 2016: 2,7 milj. euroa). Yhtiö pitää myyntisaamisten kokonaisriskiä vähäisenä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliavakuus. Kauppahintasaamisten reaaliavakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 ollut kauppahintasaatavia (2016: 14,8 milj. euroa).

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 3,4 milj. euroa (2016: 4,4 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

Valuuttariski

Laadintaperiaatteet

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

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

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD-määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 6 milj. USD (2016: 10 milj. USD) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 103 milj. RUB (2016: 70 milj. RUB). Sponda suojaa oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä ostettuja optioita. Valuuttajohdannaisia eräännyty ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli yhteensä 3,3 milj. USD (2016: 5,3 milj. USD) ostettuja EURUSD-valuuttaoptioita USD-määräisten nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuva 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. Yhtiö voi kuukausittain eräännyvän valuuttaoption yhteydessä myydä venäläisten yhtiöiden vuokrasopimuksissa käytettyjen USD-sopimuskurssien perusteella noin 0,5 milj. USD:ia vastaavan kuukausittaisen vuokratuoton, joka on venäläisten yhtiöiden tileillä käteisvaroina (joko US-dollareina tai Venäjän ruplina).

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauskalkentaa 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 laskenut tilinpäätöshetkellä 32 prosenttiin (2016: 47 %).

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 lainakovenantteja, joiden rikkoutuessa aiheutuisi suoraan selvitystilamenettely.

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2017 aikana 1 323 milj. eurolla, päätyen vuoden 2017 lopussa 3 186 milj. euroon (2016: 1 863 milj. euroa). Sponda-konserni myi vuoden 2017 aikana kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 19,1 milj. eurolla. Saaduilla varoilla rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2017	2016
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	3 186	1 863
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	729	13
<i>Korollinen nettovelka</i>	2 457	1 850
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 528	1 850
<i>Taseen loppusumma</i>	4 787	3 916
<i>Omavaraisuusaste</i>	32 %	47 %

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, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti

kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu riippuu 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 merkittävästi 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 johdannaisvarat, 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.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä olevia ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne 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.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon 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 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvan erän tai ryhmän arvon alentumisesta. Lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvan erän tai ryhmän arvo on alentunut ja arvonalentumistappiota syntynyt vain, jos on objektiivista näyttöä arvon alentumisesta yhden tai useamman, omaisuuserän alkuperäisen kirjaamisen jälkeen toteutuneen tapahtuman ("tappion synnyttävä tapahtuma") seurauksena ja tappion synnyttävällä tapahtumalla (tai tapahtumilla) on luotettavasti arvioitavissa oleva vaikutus arvioituihin vastaisiin rahavirtoihin.

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

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.

Rahoitusvelkoihin kirjataan käypään arvoon myös ne johdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa. Rahoitusvaroja ja -velkoja ei ole nettoutettu tilinpäätöksessä.

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2017 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat	Lainat ja muut saamiset	Jakotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus-laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
<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		0,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
<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				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	735,1			735,2	735,2				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
<i>Korolliset velat</i>			2 717,8		2 717,8	2 721,5		2 721,5		2 721,5
<i>Johdannaissopimukset</i>										
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
<i>Korolliset velat</i>			468,6		468,6	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				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin			3 215,7		3 215,7	3 222,7				

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jakotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenuon. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,1 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 0,0 milj. euroa.

2016 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jakotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus-laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		0,0			0,0	0,0			0,0	0,0
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,2				0,2	0,2		0,2		0,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
<i>Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat</i>		19,0			19,0	19,0				
<i>Rahavarat</i>		12,9			12,9	12,9				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,2	31,9			32,1	32,1				

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
<i>Korolliset velat</i>		1 313,9		1 313,9	1 332,1	1 332,1
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,1	27,6		27,7	27,7	27,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
<i>Korolliset velat</i>		548,6		548,6	552,4	552,4
<i>Johdannaissopimukset</i>		0,6		0,6	0,6	0,6
<i>Korkovelat</i>		11,1		11,1	11,1	
<i>Ostovelat ja muut rahoitusvelat</i>		17,9		17,9	17,9	
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	1 891,5	28,2	1 919,8	1 941,8	

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenuon. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,8 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 36,9 milj. euroa.

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

Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot	2016 Tasearvot	2016 Käyvät arvot
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	174,6	178,3	324,0	336,4
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	2 543,2	2 543,2	989,9	995,7
Yhteensä	2 717,8	2 721,5	1 313,9	1 332,1
Lyhytaikaiset velat, M€	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot	2016 Tasearvot	2016 Käyvät arvot
<i>Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset</i>	318,8	318,8	398,7	400,0
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	149,8	153,1	149,9	152,4
Yhteensä	468,6	471,9	548,6	552,4

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 2017	Nimellisarvot 2017	Käyvät arvot 2016	Nimellisarvot 2016
Korkojohdannaiset				
<i>Koronvaihtosopimukset</i>				
<i>Suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	-28,2	655,0
<i>Ei suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	-0,1	150,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot</i>				
<i>Ei suojauslaskennassa olevat</i>	0,1	1 630,6	0,2	362,2
Valuuttajohdannaiset				
<i>Valuuttaoptiot</i>				
<i>Ostetut valuuttaoptiot</i>	0,0	2,8	0,0	5,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot</i>	-	-	-	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</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 johdannaissopimukset 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 31.12.2017, 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	-	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2016, M€	2017*	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	150,0	150,0	-	175,0	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	150,9	81,5	200,0	115,0	597,0	-

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

* Tilinpäätöshetkeä seuraavana vuonna erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,4 % (2016: 2,7 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 1,8 vuotta (2016: 2,6 vuotta).

Lainatyyppi	Allekirjoitettu/ laskettu liikkeeseen	Määrä, M€	Kuponki- korko	Listattu	Vakuus	Laina- aika	Järjestäjä/t
Joukkovelkakirjalaina	Lokakuu 2013	150	3,375 %	NASDAX OMX Helsinki	Ei	5 vuotta	Danske & SEB
Joukkovelkakirjalaina	Toukokuu 2015	175	2,375 %	NASDAX OMX Helsinki	Ei	5 vuotta	Pohjola Pankki & Swedbank

Yritystodistusohjelma	2017 aikana	319	useita	-	Ei	max. 1 vuosi	Useita pankkeja
Senior Facilities Agreements	Marraskuu 2017	2 208		-	Kyllä	2 vuotta	Useita pankkeja
Rahalaitoslainoja	Joulukuu 2017	371		-	Kyllä	2 vuotta	Useita pankkeja

Sponda Oyj:n oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Sponda lunasti lainaehtojen mukaisesti joulukuussa 2017 pääomaltaan 95 miljoonan euron hybridilainan (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina).

4. Verot

Laadintaperiaatteet

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

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

Huomattavin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden käypien arvojen ja verotuksellisten hankintamenojen välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. 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.

Johdon harkinta

Johto on käyttänyt harkintaa siten, että 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.

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.

Tuloverot

M€	2017	2016
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	1,3	2,4
Laskennalliset verot	-127,4	15,6
Yhteensä	-126,2	17,9

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2017			2016		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
<i>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt</i>	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>	28,2	-5,6	22,6	8,3	-1,7	6,7
<i>Muuntoerot</i>	-0,5	0,1	-0,4	2,3	-1,1	1,1
<i>Yhteensä</i>	27,7	-5,5	22,2	10,8	-2,8	8,0

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

	2017	2016
<i>Voitto ennen veroja</i>	98,3	155,5
<i>Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla</i>	19,7	31,1
<i>Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero</i>	-	-
<i>Verokantamuutos</i>	-	-
<i>Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut</i>	0,0	0,1
<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>	1,0	0,6
<i>Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot</i>	-0,1	-4,2
<i>Muut erät</i>	-0,5	-9,7
<i>Verokulu tuloslaskelmassa</i>	-126,2	17,9

Taseen laskennalliset verovelat ja –saamiset

M€	31.12.2016	Kirjattu tulos-laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myytyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
Rahoitusinstrumentit	6,2	-0,5		-5,6			
Sijoituskiinteistöt	6,3	32,5					38,8
Muut erät/siirrot	2,9	4,6		0,1			7,6
Yhteensä	15,4	36,4		-5,5			46,3
Laskennalliset verovelat							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
Rahoitusinstrumentit	0,0	-0,0					
Sijoituskiinteistöt	92,3	-92,2					0,1
Muut erät/siirrot	0,8	1,2	0,1		-1,3		0,8
Yhteensä	93,1	-91,0	0,1		-1,3		0,9

M€	31.12.2015	Kirjattu tulos-laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myytyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
Rahoitusinstrumentit	7,9			-1,7			6,2
Sijoituskiinteistöt	0,0	6,3					6,3
Muut erät/siirrot	1,5	1,7	0,0	-0,3			2,9
Yhteensä	9,4	8,0	0,0	-2,0			15,4
Laskennalliset verovelat							
<i>Käypään arvoon arvostukset:</i>							
Rahoitusinstrumentit	0,0						0,0
Sijoituskiinteistöt	70,8	21,5					92,3
Muut erät/siirrot	0,7	2,1	-0,3		-1,7		0,8
Yhteensä	71,5	23,6	-0,3		-1,7		93,1

31.12.2017 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 3,3 milj.euroa (2016: 2,8 milj.euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 55,8 milj. euroa (2016: 56,0 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 oikaistuna 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
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2012	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2013	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2014	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2015	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
Osakeanti	56 615	-	-	219,0	219,0
31.12.2016	339 691	111,0	159,5	652,7	923,2
Pääomanpalautus				-80,0	-80,0
31.12.2017	339 691	111,0	159,5	572,7	843,2

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€	2017	2016
<i>Tilikauden alussa</i>	851,8	813,7
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)</i>	224,5	227,2
<i>Eläkevelvoitteet</i>	0,0	0,1
<i>Osingonjako</i>	-387,9	-94,5
<i>Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, takaisinosto</i>	-1,0	-
<i>Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot</i>	-5,1	-5,1
<i>Osakeperusteiset maksut</i>	0,7	0,1
<i>Tilikauden lopussa</i>	681,6	851,8

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2017 jaetaan 320,5 miljoonaa euroa.

Tilikauden 2017 aikana on maksettu 0,08 euroa/osake osinkoa. Lisäksi osinkoa on maksettu 0,12 euroa/osake hallituksen yhtiökokouksessa 20.3.2017 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Tämän lisäksi osinkoa on maksettu 0,94 euroa/osake. osinkoa on maksettu yhteensä 387,9 Meur

Lisäksi on maksettu pääoman palautusta 0,24 euroa/osake, yhteensä 80,0 Meur.

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€	2017	2016
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos</i>	224,5	137,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko</i>	-6,0	-6,4
<i>Verovaikutus</i>	1,2	1,3
<i>Nettovaikutus</i>	-4,8	-5,1
<i>Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)</i>	339,7	326,9
<i>Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)</i>	0,65	0,41

Vuosina 2017 ja 2016 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 2017 ollut henkilöstöä keskimäärin 106 (2016: 107)

Palkat ja palkkiot, M€	2017	2016
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
<i>Toimitusjohtaja</i>	0,8	0,5
<i>Muut johtoryhmän jäsenet</i>	1,2	1,0
<i>Hallituksen jäsenet</i>	0,4	0,4
<i>Johdon osakeperusteiset etuudet</i>	3,0	0,9
<i>Johdon palkat ja palkkiot yhteensä</i>	5,3	2,9
<i>Muut palkat</i>	7,1	7,7
<i>Muut osakeperusteiset etuudet</i>	0,2	0,1
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0
<i>Maksupohjaiset eläkekulut</i>	1,9	2,0
<i>Muut henkilösivukulut</i>	0,4	0,6
Yhteensä	14,9	13,3

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 780 T€ (2016: 547 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2016 toteuman mukaisesti avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 1 125 T€ (2016: 302 T€).

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

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 ansaintajaksoissa 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. Bruttovuosisipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmiä.

Tilinpäätöshetkellä 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 MEUR, maksettiin rahana tilikauden aikana ja osa, 1,6 MEUR, 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.

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana (osakkeina, kpl):	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 myönnetty 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 myönnetty palkkiot, osakkeina (kpl) vastaava</i>						
<i>määrä maksettu rahana ennen veroja</i>	738 721					
<i>Kaudella myönnetty palkkiot, osakkeina (kpl) vastaava</i>						
<i>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 ennakoituun etuusoikeyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method).

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

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

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

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

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan 15 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 232 T€ vuonna 2017 (2016: 195 T€).

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€	2017	2016
<i>Etuuspohjainen velvoite</i>	2,6	2,9
<i>Varojen käypä arvo</i>	2,1	2,4
<i>Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.</i>	0,5	0,5

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 31.12.2017 tai 31.12.2016.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenet ja eivät omistaneet yhtään osaketta 2017 lopussa (2016: 178 820 ja 1 003 302 osaketta). Hallituksen ja johtoryhmän omistamien osakkeiden määrään sisältyy heidän lähipiiriinsä kuuluvien tahojen omistus.

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenistä Outi Henriksonille ja Svein Erik Lillelandille maksetaan vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle palkkiota kummallekin 2 750 € kuukaudessa. Vuoden 2017 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 84,6 T€ (2016: 84,8 T€), varapuheenjohtajan 53,6 T€ (2016: 53,6 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 222 T€ (2016: 263,4 T€).

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 8.

Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

M€	2017	2016
<i>Kari Inkinen, toimitusjohtaja</i>	0,8	0,5
<i>Hallitus</i>	-	-
<i>Michael Swank⁵</i>	-	-
<i>James Seppälä⁵</i>	-	-
<i>Svein Erik Lilleland⁵</i>	0,0	-
<i>Andrew Lax⁵</i>	-	-
<i>Jean-Francois Bossy⁵</i>	-	-
<i>Leif Andersson⁵</i>	-	-
<i>Outi Henriksson¹</i>	0,1	0,0
<i>Kaj-Gustaf Berg⁴</i>	0,1	0,1
<i>Christian Elfving⁴</i>	0,0	0,0
<i>Paul Hartwall⁴</i>	0,0	0,0
<i>Juha Laaksonen²</i>	-	0,0
<i>Leena Laitinen⁴</i>	0,1	0,0
<i>Juha Metsälä^{1,4}</i>	0,0	0,0
<i>Arja Talma³</i>	0,1	0,1
<i>Raimo Valo⁴</i>	0,0	0,0
<i>Hallitus yhteensä</i>	0,4	0,4
<i>Yhteensä</i>	1,1	0,9

- 1) 23.3.2016 alkaen
- 2) 21.3.2016 saakka
- 3) 20.3.2017 saakka
- 4) 4.9.2017 saakka
- 5) 4.9.2017 alkaen

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat

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

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€	2017	2016
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,1	0,2
<i>Veroneuvonta</i>	0,0	0,2
<i>Muut palvelut</i>	0,0	0,3
<i>Yhteensä</i>	0,2	0,7

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 rahoitusleasingsopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

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

	2017		2016	
	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>	20,7	27,2 %	22,4	27,2 %
Yhteensä	20,7		22,4	

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 lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla.

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

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

<i>Omassa käytössä olevat toimistotilat</i>	<i>100 vuotta</i>
<i>Koneet ja kalusto</i>	<i>3-20 vuotta</i>
<i>Muut aineelliset hyödykkeet</i>	<i>10 vuotta</i>

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

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

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

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

Johdon harkinta

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

Konsernin poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä vuonna 2017 olivat 0,3 milj. euroa (2016 0,2 milj. euroa)

Konsernin poistot muista aineettomista hyödykkeistä vuonna 2017 olivat 0,7 milj. euroa (2016 0,8 milj. euroa).

7.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Laadintaperiaatteet

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

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

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	2017	2016
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	7,2	7,7
Myynnit ja muut muutokset	-0,6	-0,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	6,6	7,2

7.6. Lyhytaikaiset korottomat saamiset ja velat

Spondan lyhytaikaisista saamisista ja veloista huomattava osuus liittyy arvonalisäveroon. 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 vähennystiliä vastaan. Jos aiemmin pois kirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan vähentämään liiketoiminnan muita kuluja.

M€	2017	2016
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
<i>Myyntisaamiset</i>	2,4	2,9
<i>Muut saamiset</i>	1,7	16,1
<i>ALV-saamiset</i>	19,9	20,8
<i>Ennakkomaksut</i>	0,3	0,2
<i>Muut siirtosaamiset</i>	2,3	4,3
Yhteensä	26,7	44,2

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Myyntisaamisista erilliselle vähennystilille on kirjattu arvonalentuminen 0,8 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 hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Ostovelkojen ja muiden velkojen käyvät arvot ovat lähellä niiden kirjanpitoarvoja.

M€	2017	2016
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	9,7	11,0
Ostovelat	10,8	6,1
Korkovelat	11,8	11,1
Muut lyhytaikaiset velat	6,9	12,5
ALV-velat	19,2	23,6
Siirtovelat	12,7	15,4
Yhteensä	71,1	79,7
Koroista ja rahoituseristä	1,4	0,2
Henkilöstökuluista	4,8	4,7
Veroista	0,3	0,2
Investoinneista	3,4	4,0
Muista	2,9	6,4
Siirtovelat yhteensä	12,7	15,4

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

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 2017	Konserni 2016
<i>Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus</i>	2 578,9	178,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	2 248,4	288,1
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanntia</i>	182,0	46,4
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus</i>	3 369,2	-
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	678,6	-
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
Selvytyden vuoksi todetaan, että vuonna 2017 kaikkien kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien panttauksien käypä yhteisarvo oli 3 551,2 Me (sisältää panttikirjat ja osakkeet). Rahavarat mukaan lukien kaikkien vakuuksien yhteisarvo 2017 oli 4 229,8 Me (2016: 334,5 Me).		

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 2017	Konserni 2016	E moyhtiö 2017	E moyhtiö 2016
<i>Vuokravastuut</i>	49,5	49,4	-	-
<i>Annetut kiinnitykset</i>	11,3	14,4	-	-
<i>Annetut takaukset</i>	3,4	4,4	3,4	4,4
Yhteensä	64,2	68,2	3,4	4,4

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 2017	Konserni 2016	E moyhtiö 2017	E moyhtiö 2016
<i>Sopimukseen perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:</i>				
<i>Seuraavan vuoden aikaan maksettavat</i>	0,4	0,3	-	0,3
<i>Myöhemmin maksettavat</i>	0,3	0,2	-	0,2
Yhteensä	0,6	0,6	-	0,6

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

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

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 39,9 milj. euroa (2016: 52,5 milj. euroa).

Sijoitussitoumukset

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2017 jäljellä 3,5 milj. euroa (2016: 3,6 milj. euroa).

7.9 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Spondan rahoituksen uudelleenjärjestelyistä johtuen kunkin joukkovelkakirjalainan arvo-osuuden omistajalla oli halutessaan oikeus vaatia ennenaikaista takaisinmaksua ehtojen mukaisesti. Joukkovelkakirjalainoja maksettiin takaisin 4,5 milj. eurolla. Takaisinmaksu kohdistui toukokuussa 2020 erääntyvään 175,0 milj. euron joukkovelkakirjalainaan, ja takaisinmaksu suoritettiin ehtojen mukaisesti tammikuussa 2018.

8. Konsernin rakenne

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

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

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2017 ja 31.12.2016

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2017

Kiinteistöyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00
Arif Holding Oy	Kempele	100,00	100,00
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	100,00
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00
Bulevardi1	Helsinki	100,00	100,00
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00	100,00
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	100,00
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00	100,00
Espoon Upseerinkatu 1-3	Espoo	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00
Estradi	Helsinki	100,00	100,00
Estradi 2	Helsinki	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Heimola	Helsinki	59,57	59,57
Helsingin Forum	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Harkkoraudantie 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63	
Helsingin Ilmalanrinne 1	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78	
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00	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	100,00
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00	100,00
Hermian Pulssi	Tampere	100,00	100,00
Hiukkasvaaran Kasarmit	Oulu	100,00	100,00
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00	100,00
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Hämeentie 103	Helsinki	100,00	100,00
Höyläämöntie 5	Helsinki	100,00	100,00
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00
Isontammentie 4	Vantaa	100,00	100,00
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	100,00
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00
Keimolan Radioasema Koy	Vantaa	100,00	100,00
Kenkätie 16 Koy	Pirkkala	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00
Liikekeskus Zeppelin Oy	Kempele	85,66	
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64
Malmin Postitalo Koy	Helsinki	100,00	100,00
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	100,00
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	100,00
Oulun Alasintie 8 Koy	Oulu	100,00	100,00
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00	100,00
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79	

Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Poijupuisto	Espoo	100,00	100,00
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00	100,00
Pronssitie 1	Helsinki	100,00	100,00
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00
Ratinanlinna	Tampere	100,00	100,00
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00	100,00
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00	100,00
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00
Scifin Beta	Espoo	100,00	100,00
Scifin Gamma	Espoo	100,00	100,00
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00	100,00
Säästötammela	Tampere	100,00	100,00
Tallbergintalo	Helsinki	100,00	100,00
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hämeenkatu 13 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00	100,00
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00	100,00
Tiistinhovi	Espoo	100,00	100,00
Tulli Koy	Tampere	100,00	100,00
Turunlinnanatie 12	Helsinki	100,00	100,00
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	100,00
Vaajakosken Tikkutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	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	100,00
Vuosaaren LC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Vuosaaren PC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Värtönparkki 1	Oulu	100,00	100,00
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83	
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47	
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00	100,00
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44	
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00	100,00
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00	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

Osakeyhtiöt

MOW Mothership Of Work Oy	Helsinki	100,00	100,00
MOW Stargate 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	100,00
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00

Yhteisyritykset

Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23
Kluuvin Pysäköinti Koy	Helsinki	25,35	
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 2017**Perustetut yhtiöt**

MOW Stargate Oy	
Sponda Real Estate Oy	100,00
Sponda Investment Properties A	100,00
Sponda PledgCo A	100,00
Sponda Mezza Financing A	100,00
Sponda Mezza Holding A	100,00
Sponda Investment Properties B	100,00
Sponda PledgCo B	100,00
Sponda Mezza Financing B	100,00
Sponda Mezza Holding B	100,00
Sponda Investment Properties C	100,00
Sponda PledgCo C	100,00
Sponda Mezza Financing C	100,00
Sponda Mezza Holding C	100,00

Ostetut yhtiöt

Quartetton Cello	100,00
------------------	--------

Myydyt yhtiöt

Henrik Forsiuksentie 39	100,00
Itälahdenkatu 20	100,00
Itälahdenkatu 22	100,00
Helsingin Valokaari	100,00
Helsingin Lampputie 12	100,00
Helsingin Lautatarhankatukatu 2	100,00

Puretut / fuusioidut yhtiöt

Makentrax Limited	100,00
Hexagon Oy	100,00
Ab Forum Capita Oy	100,00

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	1	239,0	232,9
<i>Myyntituotot vaihto-omaisuus</i>		-	1,0
<i>Hallinnointipalkkiot</i>		0,0	0,0
		239,0	233,9
<i>Hankinnan ja valmistuksen kulut</i>			
<i>Vuokraustoiminnan kulut</i>		-99,7	-82,4
<i>Varaston muutos</i>		0,0	-0,1
		-99,7	-82,5
Nettotuotot		139,3	151,4
<i>Myyntiin ja markkinoinnin kulut</i>			
<i>Hallinnon kulut</i>	2 3 6	-21,8	-19,8
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	4	0,2	0,1
<i>Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>		3,1	1,1
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	5	-7,9	-0,4
Liikevoitto		110,8	130,9
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	16	-107,8	-133,5
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja		3,0	-2,6
<i>Tilinpäätössiirrot</i>	7	13,0	2,3
Voitto / tappio ennen veroja		16,0	-0,3
<i>Tuloverot</i>	8	-0,6	0,0
Tilikauden voitto / tappio		15,5	-0,3

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2017	31.12.2016
Vastaavaa			
<i>Pysyvät vastaavat</i>			
Aineettomat hyödykkeet	9	78,7	66,9
Aineelliset hyödykkeet	10		
Koneet ja kalusto		-	0,1
Ennakkomaksut		0,3	0,0
		0,3	0,1
<i>Sijoitukset</i>			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		2 118,5	2 196,0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 427,9	1 034,4
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä		23,0	4,8
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		15,1	15,1
Muut saamiset		-	0,2
Muut sijoitukset		93,0	61,2
		3 677,5	3 311,6
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 756,5	3 378,7
<i>Vaihtuvat vastaavat</i>			
Muu vaihto-omaisuus		5,5	5,2
Lyhytaikaiset saamiset	12	37,5	28,7
Pitkäaikaiset saamiset		-	6,2
Rahat ja pankkisaamiset		40,0	1,5
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		83,1	41,6
Vastaavaa yhteensä		3 839,5	3 420,3
Vastattavaa			
<i>Oma pääoma</i>			
Osakepääoma	13	111,0	111,0
Muut rahastot			
Käyvän arvon rahasto		-	-22,6
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		586,7	666,7
Edellisten tilikausien voitto		576,1	405,4
Tilikauden voitto / tappio		15,5	-0,3
Oma pääoma yhteensä		1 448,4	1 319,3
Varaukset	14	0,6	2,4
<i>Vieras pääoma</i>			
Pitkäaikainen vieras pääoma		1 660,7	1 279,9
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	729,9	818,7
Vieras pääoma yhteensä		2 390,5	2 098,6
Vastattavaa yhteensä		3 839,5	3 420,3

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
	Tilikauden tulos	15,5	-0,3
	Oikaisut	1)	107,4
	Nettokäyttöpääoman muutos	2)	37,1
	Varaukset	-	-
	Saadut korot	21,5	30,2
	Maksetut korot	-56,3	-51,8
	Muut rahoituserät	-27,8	-19,3
	Maksetut/saadut verot	-0,6	-5,2
	Liiketoiminnan nettorahavirta	96,7	134,6
Investointien rahavirta			
	Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin	-14,0	-431,9
	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-27,0	-35,8
	Luovutustulot osakkeista ja osuuksista	9,8	9,7
	Myönnettyt lainat	-169,5	-216,7
	Lainasaamisten takaisinmaksut	83,6	7,4
	Investointien nettorahavirta	-117,1	-667,4
Rahoituksen rahavirta			
	Osakeannista saadut maksut	-	220,8
	Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 683,4	560,0
	Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 227,2	-408,2
	Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	70,8	49,5
	Osingot ja muut pääoman palautukset	-467,9	-94,5
	Rahoituksen nettorahavirta	59,0	327,5
	Rahavarojen muutos	38,5	-205,3
	Rahavarat tilikauden alussa	1,5	206,8
	Rahavarat tilikauden lopussa	40,0	1,5

Rahavirtalaskelman liitetiedot

M€		1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
1) Oikaisut			
Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.			
	Liiketoiminnan muut kulut	1,9	1,2
	Liiketoiminnan muut tuotot	-5,0	-2,4
	Poistot	15,1	14,4
	Osinkotuotot	-32,3	-
	Rahoitustuotot ja -kulut	140,1	131,8
	Kurssitappiot realisoitumattomat	-	1,7

<i>Konserniavustus</i>	-13,0	-2,3
<i>Varaukset</i>	-	-
<i>Verot</i>	0,6	0,0
Oikaisut yhteensä	107,4	144,5
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
<i>Lyhytaikaiset liikesaamiset</i>		
<i>lisäys (-), vähennys (+)</i>	12,8	3,2
2 Korottomat lyhytaikaiset velat		
<i>lisäys (+), vähennys (-)</i>	24,3	33,4
Nettokäyttöpääoman muutos	37,1	36,6

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisparannukset

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

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

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

Muut koneet ja laitteet 3-10 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot 1-10 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Osake sijoitukset 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 on vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä uudelleen järjestelty omistusjärjestelystä johtuen. Uudessa rahoitusjärjestelyssä velallisina ovat kiinteistöyhtiöt Spondassa olevien rahoituserien purkautuessa.

Kirjanpitolautakunta on 13. joulukuuta 2016 julkaissut lausunnon 1963/2016 koskien johdannaisten kirjanpitokäsittelyä. Lausunnon myötä Sponda Oyj:ssä on siirrytty kirjaamaan johdannaiset IAS 39 (IFRS 9) mukaisesti käypään arvoon. Muutosten vaikutus tilikauden 2016 alkusaldojen osalta on kirjattu suoraan omaan pääomaan. Emoyhtiön rahoituksen laadintaperiaatteet vastaavat konsernin tilinpäätöksen liitetiedossa 3 esitettyjä laadintaperiaatteita. Emoyhtiön liitetiedoissa on esitetty ne taulukot, jotka eroavat luvuiltaan konsernin liitetiedoista.

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

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

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2017	2016
<i>Toimisto- ja liiketilakiinteistöt</i>	231,1	224,3
<i>Logistiikkakiinteistöt</i>	7,1	7,8
<i>Kiinteistökehitys</i>	0,8	0,8
Yhteensä	239,0	232,9

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2017	2016
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	212,1	604,4
<i>Muu Suomi</i>	26,9	28,5
Yhteensä	239,0	232,9

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2017	2016
<i>Palkat ja palkkiot</i>	12,5	10,2
<i>Eläkekulut</i>	1,9	2,0
<i>Muut henkilösivukulut</i>	0,4	0,5
<i>Yhteensä</i>	14,8	12,7
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
<i>Toimitusjohtaja *</i>	0,8	0,5
<i>Hallituksen jäsenet</i>	0,4	0,4
<i>Yhteensä</i>	1,2	0,9

* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 780 T€ (2016: 547 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2016 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 1125 T€ (2016: 302 T€).

M€	2017	2016
<i>Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio</i>	1,1	0,3

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Lähipiirilainoja ei ole. Toimitusjohtajalla on toimisopimuksen nojalla 63 vuoden eläkeikä. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella. Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot sekä johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 6 "Henkilöstö ja lähipiiri".

<i>Henkilöstö keskimäärin</i>	2017	2016
<i>Toimihenkilöt, lkm</i>	101	98

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2017	2016
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
<i> Muut pitkävaikutteiset menot</i>	15,1	14,3
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>		
<i> Koneet ja kalusto</i>	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	15,1	14,4

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2017	2016
<i>Konkurssipesän jako-osuus</i>	0,1	0,0
<i>Muut tuotot</i>	0,1	0,1
<i>Yhteensä</i>	0,2	0,1

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2017	2016
<i>Muut kulut</i>	7,4	0,0
<i>Luottotappiot</i>	0,5	0,2
<i>Epävarmat saamiset</i>	-0,1	0,2
Yhteensä	7,9	0,4

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2017	2016
<i>KHT-yhteisö KPMG Oy</i>		
<i>Tilintarkastus</i>	0,1	0,2
<i>Veroneuvonta</i>	0,0	0,2
<i>Muut palvelut</i>	0,0	0,3
Yhteensä	0,2	0,7

7. Tilinpäätössiirrot

M€	2017	2016
<i>Konserniavustukset, saadut</i>	13,0	2,3
<i>Konserniavustukset, maksetut</i>	-	-
	13,0	2,3

8. Tuloverot

M€	2017	2016
<i>Tuloverot kuluvalta vuodelta</i>	-0,6	-
<i>Tuloverot edellisiltä vuosilta</i>	-	0,0
	-0,6	0,0

9. Aineettomat hyödykkeet

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

2016, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	106,3	11,4	117,6
<i>Lisäykset</i>	32,0	18,3	50,3
<i>Siirrot</i>	-0,1	-14,4	-14,5
<i>Hankintameno 31.12.</i>	138,1	15,3	153,5
<i>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.</i>	-72,2	-	-72,2
<i>Tilikauden poisto</i>	-14,3	-	-14,3
<i>Kertyneet poistot 31.12.</i>	-86,5	-	-86,5
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	51,6	15,3	66,9

10. Aineelliset hyödykkeet

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

2016, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	1,5	0,1	1,6
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Vähennykset</i>	-	-0,1	-0,1
<i>Hankintameno 31.12.</i>	1,5	0,0	1,6
<i>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.</i>	-1,4	-	-1,4
<i>Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poisto</i>	0,0	-	0,0
<i>Kertyneet poistot 31.12.</i>	-1,5	-	-1,5
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	0,1	0,0	0,1

11. Sijoitukset

2017, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	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
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	2 118,5	1 427,9	23,0	15,1	93,0	3 677,5

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyrityksiltä	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
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	9,4	76,2	7,4	-	-	93,0

2016, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	1 828,3	850,5	4,8	15,1	39,4	2 738,1
<i>Lisäykset</i>	431,9	213,1	-	0,0	43,3	688,3
<i>Vähennykset</i>	-64,2	-29,2	-	-	-21,4	-114,7
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	2 196,0	1 034,4	4,8	15,1	61,3	3 311,6

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
<i>Hankintameno 1.1.</i>	9,6	23,5	6,3	0,1	-	39,4
<i>Lisäykset</i>	-	37,5	3,0	-	2,8	43,3
<i>Vähennykset</i>	-0,3	-18,5	-	-	-2,6	-21,4
<i>Kirjanpitoarvo 31.12.</i>	9,2	42,5	9,3	0,1	0,2	61,3

Vuonna 2017 Sponda Oy on erillistilinpäätöksessään ottanut käyttöön uuden laskentaperiaatteen ja taseeseen on kirjattu osakkeet käypään arvoon. Osakkeen käypään arvoon kirjausten vaikutus on alkusaldojen osalta kirjattu suoraan omaan pääomaan.

12. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2017	2016
<i>Myyntisaamiset</i>	1,9	2,3
<i>Muut saamiset</i>	15,2	21,3
<i>Lyhytaikaiset lainasaamiset</i>		
<i>Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset</i>	-	0,0
<i>Siirtosaamiset</i>		
<i>Siirtosaamiset, sisäiset</i>	18,8	1,2
<i>Muut siirtosaamiset</i>	1,5	3,8
<i>Siirtosaamiset yhteensä</i>	20,4	5,0
<i>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</i>	37,5	28,7
<i>Siirtosaamisten olennaiset erät</i>		
<i>Korot ja rahoituserät</i>	5,8	0,0
<i>Muut</i>	14,6	5,0
<i>Yhteensä</i>	20,4	5,0

13. Oma pääoma

M€	2017	2016
<i>Osakepääoma 1.1.</i>	111,0	111,0
<i>Osakepääoma 31.12.</i>	111,0	111,0
<i>Käyvän arvon rahasto 1.1.</i>	-22,6	-
<i>Oikaisu alkusaldoihin ¹⁾</i>	-	-29,2
<i>Tilikauden muutos</i>	22,6	6,7
<i>Käyvän arvon rahasto 31.12.</i>	0,0	-22,6
<i>Ylikurssirahasto 1.1.</i>	159,1	159,1
<i>Ylikurssirahasto 31.12.</i>	159,1	159,1
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</i>	666,7	445,9
<i>Tilikauden muutos</i>	-80,0	220,8
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</i>	586,7	666,7

<i>Edellisten tilikausien voitto 1.1.</i>	405,0	502,2
<i>Oikaisu alkusaldoihin ¹⁾</i>	-	-2,3
<i>Osingonjako</i>	-387,9	-94,5
<i>Osakkeiden käypäarvo</i>	559,0	-
<i>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</i>	576,1	405,4
<i>Tilikauden voitto / tappio</i>	15,5	-0,3
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 448,4	1 319,3

¹⁾ Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1963/2016) mukaisten kirjausten vaikutus alkusaldoihin, kts. liitetieto 16

<i>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€</i>	2017	2016
<i>Voitto edellisiltä tilikausilta</i>	576,1	405,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	586,7	666,7
<i>Tilikauden voitto / tappio</i>	15,5	-0,3
<i>Yhteensä</i>	1 178,2	1 071,7

14. Varaukset

M€	2017	2016
<i>Muut varaukset 1.1.</i>	2,4	2,4
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Vähennykset</i>	-1,8	-
<i>Muut varaukset 31.12.</i>	0,6	2,4

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

15. Vieras pääoma

M€	2017	2016
<i>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	174,6	324,0
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	371,2	922,7
<i>Muut pitkäaikaiset velat, sisäiset</i>	975,1	5,5
<i>Pitkäaikainen koroton vieras pääoma</i>		
<i>Muut pitkäaikaiset velat</i>	0,0	27,7
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	1 520,9	1 279,9
<i>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</i>		
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	468,6	643,6
<i>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</i>		
<i>Saadut ennakot</i>	0,8	1,4
<i>Ostovelat</i>		
<i>Ostovelat, sisäiset</i>	12,5	48,1
<i>Muut ostovelat</i>	1,7	1,7
<i>Ostovelat yhteensä</i>	14,2	49,8
<i>Siirtovelat</i>		
<i>Siirtovelat, sisäiset</i>	103,1	10,1
<i>Muut siirtovelat</i>	7,9	18,8
<i>Siirtovelat yhteensä</i>	111,0	28,9
<i>Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset</i>	130,6	88,8
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	4,7	6,2
<i>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</i>	261,3	175,1
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	729,9	818,7

<i>Siirtovelkojen olennaiset erät</i>		
<i>Korot ja rahoituserät</i>	5,0	11,3
<i>Henkilöstökulut *)</i>	-	5,4
<i>Muut</i>	106,0	12,3
<i>Yhteensä</i>	111,0	28,9

*) henkilöstö on siirretty Sponda Real Estate Oy:lle 31.12.2017

16. Rahoitus

Kirjanpitolautakunta on 13. joulukuuta 2016 julkaissut lausunnon 1963/2016 koskien johdannaisten kirjanpitokäsittelyä. Lausunnon myötä Sponda Oyj:ssä on siirrytty kirjaamaan johdannaisten IAS 39 (IFRS 9) mukaisesti käypään arvoon. Muutosten vaikutus tilikauden 2016 alkusaldojen osalta on kirjattu suoraan omaan pääomaan eikä vertailutietoja ilmoiteta vuoden 2016 tilinpäätöksessä (kts. liitetieto 13) . Emoyhtiön rahoituksen laadintaperiaatteet vastaavat konsernin tilinpäätöksen liitetiedossa 3 esitettyjä laadintaperiaatteita. Emoyhtiön liitetiedoissa on esitetty ne taulukot, jotka eroavat luvuiltaan konsernin liitetiedoista.

Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2017	2016
<i>Osinkotuotot</i>		
<i>Konsernin sisäiset osinkotuotot</i>	32,3	-
<i>Rahoitustuotot</i>		
<i>Korkotuotot</i>		
<i>Lainat ja muut saamiset</i>	0,7	0,7
<i>Muut rahoitustuotot</i>	0,1	0,1
<i>Korkotuotot valuuttajohdannaisista</i>	0,0	0,4
<i>Kurssivoitot</i>		
<i>Kurssivoitot, realisoituneet</i>	0,1	0,0
<i>Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	0,2
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	2,1	1,7
<i>Konsernin sisäiset rahoitustuotot</i>	26,9	29,6
<i>Rahoitustuotot yhteensä</i>	29,9	32,7
<i>Rahoituskulut</i>		
<i>Korkokulut</i>		
<i>Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista</i>	-48,5	-51,5
<i>Korkokulut valuuttajohdannaisista</i>	0,0	-0,4
<i>Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut</i>	-30,1	-7,5
<i>Kurssitappiot</i>		
<i>Kurssitappiot, realisoituneet</i>	0,0	0,0
<i>Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	-0,1
<i>Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot</i>	0,0	-1,7
<i>Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus</i>	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut</i>	0,0	-0,6
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvastikekulut</i>	-87,5	-104,1
<i>Konsernin sisäiset korkokulut</i>	-3,9	-0,2
<i>Yhteensä</i>	-170,0	-166,2
<i>Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituidut vieraan pääoman menot*</i>		
<i>Rahoituskulut yhteensä</i>	-170,0	-166,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-107,8	-133,5

Rahavarat

Rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu kokonaisuudessaan Euro-määräisistä eristä

Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat

31.12.2017 M€	2018	2019	2020	2021	2022	>5 vuoden jälkeen
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	159	4	179	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	25	297	105	-	-	-
<i>Yritystodistukset</i>	319	-	-	-	-	-
<i>Korkojohdannaiset</i>						
- suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-
<i>Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	10					-
<i>Korkovelat</i>	5	-	-	-	-	-
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>	23	23	23	-	-	-
Yhteensä	541	324	308	0	0	0

Pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2017
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	1 014
<i>Rahavarat ja korolliset saamiset</i>	40
<i>Korollinen nettovelka</i>	974
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 448
<i>Taseen loppusumma</i>	3 835
<i>Omavaraisuusaste</i>	38 %

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2017 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jakotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus-laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito-arvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		0,0			0,0	0,0			0,0	0,0
<i>Johdannaissopimukset</i>	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
<i>Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat</i>		1,9			1,9	1,9				
<i>Rahavarat</i>		40,0			40,0	40,0				
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvarat</i>	1 428,0				1 428,0	1 428,0				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	1 428,0	42,0			1 470,0	1 470,0				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
<i>Korolliset velat</i>			545,8		545,8	549,5		549,5		549,5
<i>Johdannaissopimukset</i>										
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
<i>Korolliset velat</i>			468,6		468,6	471,9		471,9		471,9
<i>Johdannaissopimukset</i>										
<i>Korkovelat</i>			5,0		5,0	5,0				
<i>Ostovelat ja muut rahoitusvelat</i>			1,7		1,7	1,7				
<i>Konsernin sisäiset rahoitusvelat</i>			975,1		975,1	975,1				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin			1 996,2		1 996,2	2 003,2				

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jakotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenuon.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,0 milj. euroa. Rahoitusveloissa ei ole johdannaissopimuksia.

Korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2017 Tasearvot	2017 Käyvät arvot	2016 Tasearvot	2016 Käyvät arvot
<i>Joukkovelkakirjalainat *)</i>	174,6	178,3	324,0	336,4
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	371,2	371,2	1 016,7	1 026,8
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>	-	-	-	-
Yhteensä	545,8	549,5	1 340,7	1 363,2

Johdannaissopimukset

M€		Käyvät arvot 2017	Nimellisarvot 2017	Käyvät arvot 2016	Nimellisarvot 2016
Korkojohdannaiset					
	<i>Koronvaihtosopimukset</i>				
	<i>Suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	-28,2	655,0
	<i>Ei suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	-0,1	150,0
	<i>Ostetut korkokatto-optiot</i>				
	<i>Suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	-	-
	<i>Ei suojauslaskennassa olevat</i>	-	-	0,2	362,2
	<i>Korkotermit</i>	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset					
	<i>Valuuttaoptiot</i>				
	<i>Ostetut valuuttaoptiot</i>	0,0	2,8	0,0	5,0
	<i>Asetetut valuuttaoptiot</i>	-	-	-	-
	<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</i>	-	-	-	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2017, M€	2018	2019	2020	2021	2022	>5 vuoden jälkeen
<i>Joukkovelkakirjalainat</i>	150,0	-	175,0	-	-	-
<i>Lainat rahoituslaitoksilta</i>	-	269,5	101,7	-	-	-
<i>Konsernin sisäiset lainat</i>		975,1				

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

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,7 % (2016: 2,7 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 1,8 vuotta (2016: 2,6 vuotta).

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2017	2016
<i>Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus</i>	371,2	112,2

Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2017	2016
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo *</i>	1 813,6	12,9

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

Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2017	2016
<i>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset</i>	3,4	4,4
Vuokravastuut, M€	2017	2016
<i>Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:</i>		
<i>Seuraavan vuoden aikana maksettavat</i>	-	0,3
<i>Myöhemmin maksettavat</i>	-	0,2
Yhteensä	-	0,6

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

Muut vastuut, M€	2017	2016
<i>Sijoitussitoumukset</i>	3,5	3,6

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
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 1 178 222 671,10 euroa, josta tilikauden tulos on 15 469 563,20 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2017 maksetaan 320,5 miljoonaa euroa

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 2. päivänä helmikuuta 2018

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

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 2. päivänä helmikuuta 2018

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.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.1.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme 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 tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

MERKITTÄVIMMÄT ARVIDUT OLENNAISEN VIRHEELLISYYDEN RISKIT

KUINKA OLEMME TOIMINEET NÄIDEN RISKIEN JOHDOSTA

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

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (3.935 milj. euroa) muodostavat 82 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017. 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, markkinavuokrien, 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 arvonnäytteen otuksen 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 arvonnäytteen otuksessa 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 täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.
- Aineistotarkastustoimenpiteenä olemme mm. analysoineet kiinteistökohtaista kuukausittaista vuokratuottoseurantaa.

Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (konsernitilinpäätöksen liitetieto 3)

- Tilikauden 2017 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä on 3.186 milj. euroa, joka on 67 % konsernitaseen loppusummasta.
- Tehtyjen rahoitusjärjestelyiden seurauksena velallisina ovat pääosin yksittäiset kiinteistöyhtiöt, mikä vaikutti laskennallisiin veroihin.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo on 1.633 milj. euroa 31.12.2017. Sponda käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Aineistotarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt rahoituksen uudelleenjärjestelyn kirjanpitokäsittelyn asianmukaisuuden arviointia.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaista koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 lausuntonne 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 lausuntonamme. 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestiä 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 20 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän

tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa 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 käyttöömme 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.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 2. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT

Petri Kettunen
KHT