



Hallituksen toimintakertomus
ja tilinpäätös 2013



Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	6
Hallituksen toimintakertomus	6
Keskeistä tilikaudella 2013	6
Strategia	6
Toiminnan tulos ja taloudellinen asema	7
Rahoitus	8
Toimintaympäristöt	9
Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus vuonna 2013	9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	10
Vuokraustoiminta	11
Divestoinnit ja investoinnit	12
Toimistokiinteistöt	13
Kauppakeskukset	14
Logistiikkakiinteistöt	15
Kiinteistökehitys	16
Venäjä	16
Kiinteistörahastot	17
Emoyhtiö	18
Konsernirakenne	18
Riskienhallinta	18
Ympäristövastuu	19
Hallinnointi	20
Yhtiökokous ja osinko	20
Tilintarkastajat	20
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	20
Johto ja henkilöstö	21
Spondan osake	22
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	22

Tulevaisuuden näkymät	23
Osakkeet ja osakkeenomistajat	23
Konsernin tunnusluvut	25
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	25
Osakekohtaiset tunnusluvut	26
EPRA-tunnusluvut	27
Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat	30
Lisätietoja (EPRA BPR)	31
Tilinpäätös	34
Konsernitilinpäätös	34
Konsernin tuloslaskelma	34
Konsernin laaja tuloslaskelma	35
Konsernitase	35
Konsernin rahavirtalaskelma	36
Konsernin oman pääoman muutokset	39
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	40
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	55
1 Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet	55
2 Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit	57
3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	57
4 Ylläpitokulut	57
5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	58
6 Liiketoiminnan muut tuotot	58
7 Liiketoiminnan muut kulut	58
8 Tilintarkastajien palkkiot	58
9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	58
10 Poistot hyödykeryhmittäin	61
11 Rahoitustuotot ja -kulut	61
12 Tuloverot	62

13 Osakekohtainen tulos	63
14 Sijoituskiinteistöt	63
15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin	65
16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	66
17 Liikearvo	67
18 Muut aineettomat hyödykkeet	67
19 Rahoitusleasingsaamiset	68
20 Pitkäaikaiset saamiset	69
21 Laskennalliset verot	69
22 Vaihto-omaisuuskiinteistöt	70
23 Myyntisaamiset ja muut saamiset	71
24 Rahavarat	71
25 Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot	72
26 Kertyneet voittovarot	73
27 Pitkäaikaiset rahoitusvelat	73
28 Eläkevelvoitteet	73
29 Lyhytaikaiset rahoitusvelat	75
30 Ostovelat ja muut velat	75
31 Rahoitusinstrumentit	75
32 Vakuudet ja vastuusitoumukset	83
33 Lähipiiritapahtumat	84
34 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	85
35 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet	85
Emoyhtiön tilinpäätös	91
Emoyhtiön tuloslaskelma	91
Emoyhtiön tase	92
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	93
Emoyhtiöt tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	94
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	96

1 Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	96
2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	96
3 Poistot ja arvonalentumiset	96
4 Liiketoiminnan muut tuotot	97
5 Liiketoiminnan muut kulut	97
6 Tilintarkastajien palkkiot	97
7 Rahoitustuotot ja -kulut	97
8 Satunnaiset erät	98
9 Tuloverot	98
10 Aineettomat hyödykkeet	98
11 Aineelliset hyödykkeet	98
12 Sijoitukset	99
13 Lyhytaikaiset saamiset	100
14 Oma pääoma	100
15 Pitkäaikainen vieras pääoma	101
16 Lyhytaikainen vieras pääoma	101
17 Johdannaissopimukset	101
18 Vakuudet ja vastuusitoumukset	102
Voitonjakoehdotus	103
Tilintarkastuskertomus	103

Hallituksen toimintakertomus 2013

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 264,3 milj. euroa vuonna 2013 (2012: 264,6 milj. euroa), ja nettotuotot olivat 190,9 (192,2) milj. euroa. Nettotuottoja alensivat kiinteistöjen myynnit. Spondan liikevoitto oli 153,0 (210,5) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 (88,1) %.

Keskeistä tilikaudelta 2013

Vuonna 2013 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttämisessä vakaana, ei-strategisten kiinteistöjen myynnissä, sekä lainojen jälleenrahoituksessa.

Syyskuussa 2013 Spondan hallitus päätti uudesta strategiasta ja strategisista tavoitteista. Strategiasta on kerrottu tarkemmin tämän toimintakertomuksen seuraavassa luvussa.

Heinäkuussa 2013 Sponda myi kaksi toimistotaloa Pietarista, Business Center NRC ja Inform Future, n. 9,9 milj. eurolla. Ostajina olivat paikalliset omaisuudenhoitoyhtiöt, ja kohteet olivat lähes täyteen vuokrattu.

Vuoden 2013 lopussa Sponda myi kaksi toimistokiinteistöä ja yhden logistiikkakiinteistön yhteensä 13,7 miljoonalla eurolla. Sponda kirjasi kaupoista yhteensä n. 0,5 miljoonan euron myyntivoiton. Kaikkien myytyjen kohteiden myyntihinta vastasi tai ylitti Spondan taseessa olleen käyvän arvon.

Lokakuussa 2013 Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennuttavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyy keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %. Toimistorakennusten pinta-ala on yhteensä n. 15 000 m², ja rakennusten alle valmistuu kaksi pysäköintikerrosta, joissa on paikoitustilaa koko hanketta varten noin 277 autolle. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

Toukokuussa Sponda lunasti takaisin alun perin 130 milj. euron hybridilainasta jäljellä olevan 92,8 milj. euroa. Laina laskettiin liikkeelle 27.6.2008.

Lokakuussa 2013 Sponda laski liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 9.10.2018, ja lainalle maksetaan kiinteää 3,375 %:n vuotuista korkoa. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin.

Joulukuussa 2013 Sponda allekirjoitti yhteensä 250 milj. euron luottojen jatkosopimukset. Nordea Bank Suomi Oyj:n kanssa Sponda allekirjoitti sopimuksen 150 milj. euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta. Lisäksi Sponda allekirjoitti sopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 100 milj. euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä. a. Sopimuksen/luottolimiitin keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerron) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Strategia

Spondan hallitus vahvisti 3.9.2013 yhtiön uuden strategian. Strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

Kasvun painopisteet tulevat olemaan toimistokiinteistöissä, kauppakeskuksissa ja niitä palvelevassa kiinteistökehitystoiminnassa. Alueellisesti Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulla, erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen, sekä Tampereelle.

Suurimmat muutokset Spondan nykyiseen strategiaan ovat, että Sponda suunnittelee sekä Venäjä- että Kiinteistörahastot -liiketoiminnoista luopumista seuraavan 3-5 vuoden aikana. Lisäksi yhtiö suunnittelee koko logistiikkakiinteistöportfolion sekä Turun kiinteistöomistuksen myyntiä.

Toiminnan selkeyttämiseksi Toimisto- ja liiketilat -segmentin nimi muutettiin Toimistokiinteistöt-segmentiksi.

Sponda suunnittelee, että Venäjän liiketoiminnasta luovutaan 3-5 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että uusia sijoituksia alueelle ei tehdä, ja nykyisistä kiinteistöistä, joista suurin osa sijaitsee Moskovassa, luovutettiin markkinatilanteen niin salliessa.

Kiinteistörahastot-yksikössä uusia kiinteistörahastoja ei perusteta. Olemassa olevat rahastot, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, managerataan normaalisti kunkin toimikauden loppuun. Toimikaudet päättyvät vuosina 2014-2019 rahastosta riippuen.

Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle. Sijoituskohteet ovat sekä kiinteistökehityshankkeita että toimisto- ja kauppakeskusiinteistöjä.

- Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet omavaraisuusasteelle ja osingonmaksulle pidettiin ennallaan: Konsernin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia.
- Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Yhteenveto tuloksesta ja taloudellinen asema (vertailukausi 1.1.-31.12.2012)

- Liikevaihto oli 264,3 (264,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 190,9 (192,2) milj. euroa. Nettotuottoja alensivat kiinteistöjen myynnit.
- Liikevoitto oli 153,0 (210,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta -14,2 (33,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,40 (0,40) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 253,3 (3 261,3) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,64 (4,45) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 (88,1) %.
- Suomen yhteisöverokannan muutos 24,5 %:sta 20 %:iin tuli voimaan vuoden 2014 alusta. Muutos alensi Spondan laskennallisten verojen määrää 36,3 milj. eurolla.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 471,7 (31.12.2012: 3 521,8) milj. euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 261,1 (3 269,1) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 3 253,3 (3 261,3) milj. euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,8 (7,8) milj. euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 88,3 (83,6) milj. euroa.

Sponda myi vuoden 2013 aikana kiinteistöjä 33,1 (2012: 61,8) milj. eurolla, joista kirjattiin 0,8 milj. euron myyntivoitto. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 22,6 (28,4) milj. euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 14,0 (47,5) milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2013 aikana 3,1 (53,1) milj. eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2013 lopussa oli 1 409,3 (1 447,7) milj. euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 94,0 milj. euroa on joulukuussa 2012 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 2 062,5 (2 074,1) milj. euroa, josta 1 714,8 (1 704,4) milj. euroa oli pitkäaikaista ja 347,6 (369,7) milj. euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 788,8 (1 736,2) milj. euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12 2013	1-12 2012	1-12 2011
Taloudellinen vuokrausaste, %	87,9	88,1	88,2
Liikevaihto, M€	264,3	264,6	248,2
Nettuotot, M€	190,9	192,2	179,4
Liikevoitto, M€	153,0	210,5	209,6

Omavaraisuusaste, %	40,7	41,2	37,9
Nettovelkaantumisaste, %	125,6	117,9	134,9
Oman pääoman tuotto, %	7,2	8,2	9,5
Tulos/osake, €	0,34	0,37	0,39
Osinko/osake, €	0,18 ¹⁾	0,17	0,16
Osingot yhteensä, M€	51,0 ¹⁾	48,1	45,3
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,64	4,45	4,06
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,40	0,37

1) Hallituksen esitys

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/2013	1-12/2012	1-12/2011
Liiketoiminnan nettorahavirta	106,5	112,8	99,2
Investointien nettorahavirta	-27,4	-75,3	-222,9
Rahoituksen nettorahavirta	-90,1	-34,4	123,6
Rahavarojen muutos	-11,0	3,2	-0,1
Rahavarat kauden alussa	30,1	26,4	27,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,2	0,5	-0,4
Rahavarat kauden lopussa	18,8	30,1	26,4

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Korollinen vieras pääoma oli 1 788,8 (1 736,2) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,5 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,2 (3,4) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 79 (72) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (1,9) vuotta. Velanhoidokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,1 (2,8). Spondan omavaraisuusaste oli 40,7 (41,2) % ja nettovelkaantumisaste 125,6 (117,9) %.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2013 yhteensä 605 milj. euron syndikoiduista lainoista, 473 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 256 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 454 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 144,8 milj. euroa eli 4,2 % konsernin taseesta. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -59,8 (-58,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,9 (4,8) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -58,9 (-63,5) milj. euroa.

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

Toimintaympäristöt

Toimintaympäristö – Suomi

Valtiovarainministeriön joulukuun arvion mukaan Suomen bruttokansantuote laski 1,2 % vuonna 2013. Talouden uskotaan kääntyvän hitaaseen kasvuun vuoden 2014 aikana. Vuodelle 2014 ennustettu 0,8 % kasvu perustuu ulkomaankaupan piristymiseen. Vuoden 2015 kasvuksi ennustetaan 1,8 %. Alkavaa kasvua tukee euroalueen elpyminen, Suomen tärkeimpien vientimaiden talouskasvun vahvistuminen ja palveluiden sekä teollisuustuotannon kääntyminen nousuun.

KTI:n mukaan vuoden 2013 viimeinen neljännes oli erittäin vilkas, ja transaktiovolyymi nousi 1,13 mrd euroon. Edellisen kerran kvartaalin transaktiovolyymi oli yli miljardin euron Q1/2008. Vuoden 2013 transaktiovolyymi oli n. 2,38 mrd euroa, joka on n. 11 % enemmän kuin vuonna 2012.

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste jatkoi nousuaan myös loppuvuonna. Catellan mukaan toimistojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2013 lopussa 12,4 %, mikä on 0,9 %-yksikköä enemmän kuin vuoden puolivälissä.

Viime vuosien vilkas uudistuotanto pääkaupunkiseudulla hidastuu. Vuoden 2013 syyskuun lopussa uusia toimistohankkeita oli KTI:n mukaan aloitettu vain noin 32 500 kem² verran.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2013. Venäjän talousministeriön arvion mukaan BKT kasvoi vuonna 2013 vain noin 1,4 %. Kuluvat vuoden kasvuennuste on 2,5 %. Lähivuosien talouskasvu perustuu viennin kasvulle, ostovoiman parantumiseen ja investointien kasvulle.

Kiinteistöjen transaktiomaarkkina jatkui vilkkaana. CB Richard Ellisin mukaan vuoden 2013 viimeisen neljänneksen volyyymi oli noin 2,2 mrd dollaria ja koko vuoden transaktiovolyymiksi muodostui noin 7 mrd dollaria.

Toimisto- ja liiketilakohteet olivat edelleen selvästi suosituimmat sijoituskohteet. Syyskuun 2013 lopussa toimisto- ja liiketilakohteet kattoivat 85 % volyyymistä.

CB Richard Ellisin mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli noin 11 % syyskuussa 2013. Kolmannen neljänneksen aikana A-luokan tilojen vajaakäyttöaste nousi ja B-luokan tilojen vajaakäyttö laski. Vuokratasoissa ei ole tapahtunut muutoksia kahteen vuoteen. Uutta toimistotilaa oli syyskuun lopussa valmistunut noin 586 000 m². Koko vuoden 2013 arvio on noin 860 000 m².

Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2013

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2013 olivat yhteensä 190,9 (192,2) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 47,4 (47,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 14 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2013 yhteensä 176 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m². Noin 53 % on toimistotilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 33 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2013 oli -16,1 (24,9) milj. euroa. Negatiiviseen arvomuutokseen vuoden aikana vaikuttivat pääosin valuuttakurssien sekä ylläpitokulujen muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2013	1-12/2012
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-5,0	20,9
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	6,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,2	-0,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-22,6	-28,5
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	22,1	26,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-7,1	-0,1
Valuuttakurssien muutokset	-5,7	0,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-16,1	24,9
Kiinteistörahastot	-8,8	0,6
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	10,7	7,5
Konserni yhteensä	-14,2	33,0

Muutokset Spondan kiinteistöomaisuudessa

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	256,7	145,0	43,9	38,7	0,4	28,6
Ylläpitokulut	-71,4	-39,3	-10,7	-12,9	-1,8	-6,8
Nettovuokratuotot	185,3	105,8	33,2	25,9	-1,3	21,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2013	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
Aktivoidut korot 2013	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Hankinnat	3,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	36,6	26,3	2,7	1,7	4,7	1,2
Siirrot segmenttien välillä	0,0	9,6	0,0	20,7	-30,3	0,0
Myyntit	-31,9	-19,7	0,0	-2,5	0,0	-9,7
Käyvän arvon muutos	-16,1	4,2	1,9	-7,8	-1,4	-13,1
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	3 253,3	1 729,4	741,3	426,5	108,2	247,8
Käyvän arvon muutos %	-0,5	0,2	0,3	-1,9	-1,0	-4,9
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,7	6,5	5,6	8,2		9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,5					

Vuokraustoiminta

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana voimaan tulleet	91	29 099	12,30
Kauden aikana päättyneet	78	52 633	13,40
Kauden aikana uusitut	102	39 640	14,00

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 0,5 (5,3) %, kauppakeskuksissa -0,5 (-10,2) %, logistiikkakiinteistöissä -6,3 (-3,3) % ja Venäjän kiinteistöissä 1,1 (3,6) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Toimistokiinteistöt, %	90,1	89,6	89,6	89,2	89,4
Kauppakeskukset	89,0	90,8	91,1	94,1	93,0
Logistiikka, %	75,2	75,6	75,7	74,8	75,6
Venäjä %	96,0	96,1	97,9	96,8	95,4
Koko kiinteistökanta, %	87,9	88,0	88,3	88,2	88,1

Maantieteellinen alue	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Helsingin kantakaupunki, %	88,1	88,5	87,9	89,0	88,3
Pääkaupunkiseutu, %	84,9	84,8	84,9	84,3	85,0
Turku, Tampere, Oulu, %	94,7	94,9	95,9	96,3	95,7
Venäjä, %	96,0	96,1	97,9	96,8	95,4
Koko kiinteistökanta, %	87,9	88,0	88,3	88,2	88,1

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2013 lopussa 1 199,2 (1 239,7) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 984 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 037 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,7 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,8 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	netto- vuokratuotoista, %
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,4
Julkinen sektori	12,3
Kauppa	26,9

Koulutus	1,3
Logistiikka/ Liikenne	4,7
Majoitus ja ravitsemustoiminta	4,8
Media/Kustantaminen	2,3
Muut palvelut	13,2
Pankki/Sijoitus	10,2
Rakentaminen	1,5
Teollisuus/valmistus	5,9
Terveydenhuolto	3,9
Tietoliikenne	5,9
Muut	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,7) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,8) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,2) vuotta, logistiikkatilojen 4,4 (4,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,4 (2,8) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	12,6	14,3
2. vuoden sisällä	10,4	8,8
3. vuoden sisällä	10,3	10,1
4. vuoden sisällä	13,4	7,8
5. vuoden sisällä	8,3	13,7
6. vuoden sisällä	4,2	4,1
6. vuoden jälkeen	27,1	27,1
Toistaiseksi voimassa olevat	13,9	14,0

Divestoinnit ja investoinnit

Divestoinnit

M€	2013	2012
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	33,1	61,8
Myyntivoitto/-tappio ^{*)}	0,8	2,5
Tasearvo	31,9	59,3

^{*)} Sisältää myyntikulut

Investoinnit

M€	2013	2012
Ostetut kiinteistöt	-3,1	-53,1
Ylläpitoinvestoinnit	-22,6	-28,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-14,0	-47,5

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin huhtikuussa 2013 valmistuneen, Ruoholahdessa sijaitsevan, toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Segmenttikohtaiset tulokset

Spondan toiminnot on jaettu kuuteen segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

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

Toimistokiinteistöt

	1–12/2013	1–12/2012
Liikevaihto, M€	145,0	143,9
Nettotuotto, M€	105,7	104,9
Liikevoitto, M€	100,5	130,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,2	6,3
Taloudellinen vuokrausaste -%	90,1	89,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 729,4	1 705,7
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	4,2	31,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	756 000	763 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

	2013	2012
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	20,6	16,0
Myyntivoitto	0,9	1,6
Tasearvo	19,7	14,4
Ostetut kiinteistöt	-3,1	-15,2
Ylläpitoinvestoinnit	-17,9	-20,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-8,4	-10,3

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	11,7	11,3
2. vuoden sisällä	11,0	10,4
3. vuoden sisällä	11,4	11,4
4. vuoden sisällä	13,2	7,9
5. vuoden sisällä	7,8	12,9
6. vuoden sisällä	2,8	5,2
6. vuoden jälkeen	23,9	22,5
Toistaiseksi voimassa olevat	18,1	18,4

Kauppakeskukset

	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto, M€	43,9	42,0
Nettotuotto, M€	33,2	32,3
Liikevoitto, M€	32,6	25,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,4	6,1
Taloudellinen vuokrausaste -%	89,0	93,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	741,3	736,7
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	1,9	-5,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	157 500	156 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2013	2012
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	0,0	1,1
Myyntivoitto	0,0	0,5
Tasearvo	0,0	0,6
Ostetut kiinteistöt	0,0	-
Ylläpitoinvestoinnit	-2,7	-5,8
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	-15,6

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	3,2	8,0
2. vuoden sisällä	6,5	2,9
3. vuoden sisällä	6,3	5,6
4. vuoden sisällä	17,5	4,3
5. vuoden sisällä	5,7	19,6
6. vuoden sisällä	7,4	0,6
6. vuoden jälkeen	50,8	54,9
Toistaiseksi voimassa olevat	2,7	4,1

Logistiikkakiinteistöt

	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto, M€	38,7	42,3
Nettotuotto, M€	25,9	28,7
Liikevoitto, M€	16,9	22,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,5	6,6
Taloudellinen vuokrausaste -%	75,2	75,6
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	426,5	414,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-7,8	-4,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	477 500	485 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2013	2012
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	2,5	31,5
Myyntivoitto	0,0	-
Tasearvo	2,5	31,5
Ostetut kiinteistöt	0,0	-
Ylläpitoinvestoinnit	-1,7	-1,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	-0,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	9,3	18,1
2. vuoden sisällä	9,9	4,9
3. vuoden sisällä	9,2	9,5
4. vuoden sisällä	4,8	5,7
5. vuoden sisällä	8,0	4,0
6. vuoden sisällä	8,4	4,3
6. vuoden jälkeen	29,3	32,6
Toistaiseksi voimassa olevat	21,1	20,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2013 lopussa 108,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 48,6 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. Aiemmin käyttämättömän rakennusoikeuden arvo esitettiin kokonaisuudessaan Kiinteistökehitys-segmentissä. Muutos jakoon tehtiin vuoden 2013 neljännellä kvartaalilla ja sen kokonaismäärä oli 32,1 milj. euroa.

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 4,7 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta kohteen ennakkovuokraus etenee.

Venäjä

	1–12/2013	1–12/2012
Liikevaihto, M€	28,6	28,7
Nettotuotto, M€	21,8	22,2
Liikevoitto, M€	5,6	25,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	8,0	9,2
Taloudellinen vuokrausaste -%	96,0	95,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	247,8	269,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-13,1	6,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	44 500	50 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2013	2012
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	9,9	-
Myyntivoitto/-tappio ^{*)}	-0,2	-
Tasearvo	9,7	-
Ostetut kiinteistöt	0,0	-37,8
Ylläpitoinvestoinnit	-0,3	-0,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-0,9	-0,2

*) Sisältää myyntikulut

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	37,2	31,1
2. vuoden sisällä	14,1	14,2
3. vuoden sisällä	11,7	10,8
4. vuoden sisällä	18,9	14,7
5. vuoden sisällä	15,2	20,7
6. vuoden sisällä	0,4	4,1
6. vuoden jälkeen	2,5	4,4
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistörahasotot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahasotossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahasot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto, M€	6,8	6,5
Nettotuotto, M€	5,2	5,2
Liikevoitto, M€	2,0	8,0

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen Sponda Fund I Ky:ssä (Jones Lang LaSalle), Sponda Fund II Ky:ssä (Kiinteistötaito Peltola & Co) ja Sponda Fund III Ky:ssä (Jones Lang LaSalle). Vuonna 2013 Kiinteistörahasotojen käyvän arvon muutos oli -8,8 (0,6) milj. euroa, ja loka-joulukuussa -5,2 (0,0) milj. euroa. Kiinteistörahasotojen realisoituneet voitto-osuudet olivat koko vuoden aikana 10,7 (7,5) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 2,6 (2,5) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.12.2013 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2013 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 162,4 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskiuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.12.2013 oli 175,2 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskiuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.12.2013 oli 103,8 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 115,1 milj. euroa, manageerauksesta.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Okhta Mall on Russia Investin ensimmäinen sijoituskohte, ja sen sijoitus projektiin tulee olemaan noin 50 milj. euroa. Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osalta Spondan sijoitus on noin 11 milj. euroa vuoden 2013 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 145,6 (142,9) milj. euroa ja liikevoitto 87,2 (88,6) milj. euroa tilikaudella 2013. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 67,3 (221,5) milj. euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli -1,2 (368,9) milj. euroa.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Spondan kiinteistörahastojen hallintoyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

Riskienhallinta

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

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

Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

Spondan liiketoimintaan liittyviä Riskienhallintaan liittyviä toimenpiteitä lähiajan riskejä

Taloudellisen vuokrausasteen lasku	Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1-1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa vuokraustoimintaansa entistä enemmän.
Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3-6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.
Korkoriski	Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopimuksilla.
Valuuttakurssin muutokset	Puolet Spondan Venäjältä saamista vuokratuotoista maksetaan dollareina ja puolet ruplina. Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.
Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus	Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimistot sekä Moskovassa että Pietarissa. Verkostoituminen ja hyvät viranomaissuhteet ovat liiketoiminnan kannalta tärkeitä. Yhtiön strategia Venäjällä on sijoittaa korkeatasoisiin, prime-paikoilla sijaitseviin kohteisiin.

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita. Yhtiön vuosikertomukseen integroitu vastuuraportointi on GRI C-tason mukainen.

Vuodelle 2014 Spondan ympäristövastuun tavoitteet liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omassa toimistossa sekä yhtiön koko kiinteistökannassa, jätteiden hyödynnettävän osuuden kasvattamiseen, asiakkaiden kanssa solmittujen ympäristökumppanuuksien yhteydessä asetettuihin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä tutkimus- ja kehitystyöhön energiankulutuksen vähentämiseen.

Sponda on allekirjoittanut ilmastositoumuksen yhdessä muiden ilmastokumppanien kanssa. Elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteisissä Ilmastokumppanit-verkoston sitoumuksissa yritykset määrittelevät, miten ne aikovat hillitä ilmastonmuutosta omassa toiminnassaan.

Sponda Oyj:n sitoumukset ovat:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 % vuoteen 2016 mennessä.
- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 % vuoteen 2014 mennessä.

Spondan Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen energiankulutus on saatu tavoitteiden mukaiseen laskuun. Myös kiinteistöissä syntyvästä jätteestä yhä suurempi osa päättyy kierrätykseen. Energiatehokkuusohjelman tavoite, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen 10 %:lla vuoteen 2016 mennessä, on jo nyt saavutettu. Energiatehokkuusohjelmassa seurataan sähkön, lämmön, veden sekä kaukokylmän kulutusta.

Spondan pääkonttori on kuulunut WWF:n Green Office -verkostoon vuodesta 2010. Green Office -merkin käyttöoikeus seuraavalle kolmivuotiskaudelle uusittiin WWF:n tekemässä toimistotarkastuksessa elokuussa 2013. WWF:n yhteistyökumppanina Sponda kannustaa myös asiakkaitaan liittymään Green Office -verkostoon. Spondan asiakkaat saavat alennusta WWF:n ohjelman liittymis- ja vuosimaksuista. Lisäksi Sponda tarjoaa asiakkailleen tukea Green Office -hakuprosessissa ja -vuosiraportoinnissa.

Ympäristövastuuseen liittyvät tavoitteet vuodelle 2014 löytyvät vuosikertomuksen Spondability-osiosta kohdasta Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjalan pienentäminen.

Hallinnointi

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjystä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 ("hallintokoodi"). Arvopaperimarkkinayhdistys ry on julkaissut hallintokoodin vuonna 2010 ja hallintokoodi on saatavilla internet-sivuilta.

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

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh, Klaus Cawén, Christian Elfving, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo. Hallituksen puheenjohtaja on Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtaja Klaus Cawén. Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh ja Christian Elfving ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hallitusjäsenyydestä Oy PALS Ab:ssa, joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja.

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 18.3.2013 alkaen puheenjohtajana Arja Talma ja varapuheenjohtajana Raimo Valo sekä jäsenenä Christian Elfving ja Juha Laaksonen.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 18.3.2013 alkaen puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Klaus Cawén sekä jäsenenä Tuula Entelä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin osallistui myös Spondan toimitusjohtaja.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 19.3.2014 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,18 euroa/osake.

Tilintarkastajat

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 19.3.2014, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Paul Hartwall ja Leena Laitinen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1 000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.—31.3.2014 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2013:

- Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto
- HC LPN Holding Oy Ab, Peter Therman

Johto ja henkilöstö

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

Sponda -konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

	2013	2012	2011	2010	2009
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	121	122	123	123	135
Henkilömäärä tilikauden lopussa	118	119	128	119	134
Henkilöstökulut, M€	13,3	13,5	13,0	11,1	12,1

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen.

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on neljä kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2011—2013, 2012—2014, 2013—2015 ja 2014—2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2011—31.12.2013 sekä 1.1.2012—31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajakson 1.1.2013—31.12.2015 ansaintakriteerit sisältävät edellisten lisäksi kiinteistöjen myynnit. Spondan hallitus muutti edellä mainittua ansaintakriteeriä 1.11.2013 johtuen yhtiön 3.9.2013 julkistamasta strategiasta, jonka toteutumista kiinteistöjen myyntitavoite tukee. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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

Spondan tasa-arvotavoitteena on naisten ja miesten, yksiköiden, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2013 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskipaino vuonna 2013 oli 3,75 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,42 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 96,8 milj. kappaletta 367,0 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2013 oli 3,42 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 968,1 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 18.3.2013 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

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

Yhtiöllä oli 31.12.2013 yhteensä 9 373 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	34 591 230	12,2
Hallintarekisteröidyt	138 404 573	48,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	32 225 771	11,4
Kotitaloudet	23 050 484	8,1
Yritykset yhteensä	47 338 020	16,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 819 182	1,3
Ulkomaat yhteensä	3 646 202	1,3
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 15.4.2013: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 15.4.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital Oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 27.9.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital Oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,06 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 19.3.2014. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyy otsikon Osakkeenomistajien nimitystoimikunta alla.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste pysyy vuonna 2014 vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymä perustuu tämänhetkiseen arvioon vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2013 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kpl. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

Chi-X Europe

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla, lähinnä Chi-X Europessa, BATS:ssa ja Turquoiseissa. Sponda Oyj:n osakkeen vaihto vuonna 2013 vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla oli noin 27 prosenttia kokonaisvaihdosta.

Osinkopolitiikka

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

Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2013 lopussa 9 373 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 48,9 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 50,2 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2013 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 15.4.2013: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 15.4.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 27.9.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,06 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu keskipaino vuonna 2013 oli 3,75 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,42 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 96,8 miljoonaa kappaletta 367,0 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2013 oli 3,42 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 968,1 miljoonaa euroa.

Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 18.3.2013 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2013

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	34 591 230	12,2
Hallintarekisteröidyt	138 404 573	48,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	32 225 771	11,4
Kotitaloudet	23 050 484	8,1
Yritykset yhteensä	47 338 020	16,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 819 182	1,3
Ulkomaat yhteensä	3 646 202	1,3
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

20 suurinta omistajaa 31.12.2013

	Osakkeita	% osakkeista
1 Oy PALS Ab	42 163 745	14,89
2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	10,27
3 HC LPN Holding Oy Ab	28 484 310	10,06
4 Valtion Eläkerahasto	2 800 000	0,99
5 Folketrygdfondet	2 050 733	0,72
6 Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	1 300 000	0,46
7 Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	850 000	0,30
8 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	810 000	0,29
9 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	730 710	0,26
10 Erikoissijoitusrahasto Visio Allocator	699 940	0,25
11 Norvestia Oyj	652 657	0,23
12 Odin Eiendom	490 890	0,17
13 Sijoitusrahasto Tapiola Suomi	431 336	0,15
14 I.A. von Julins STB	380 000	0,13
15 Inkinen Kari	378 044	0,13
16 Paju Markku Juhani	358 467	0,13
17 ABN Amro rahastot	338 516	0,12
18 Bnp Arbitrage	330 091	0,12
19 Sijoitusrahasto Nordea Suomi Indeksirahasto	292 601	0,10
20 Siuko Taavi Paavali	270 000	0,10

Yhteensä	112 895 110	39,88
Muut	170 180 352	60,12
Kaikki yhteensä	283 075 462	100,00
Hallintarekisteröidyt	138 404 573	48,89
Osakkeenomistajia yhteensä	9 373	

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2013

	Omistajia kpl	Omistajia %	Arvo-osuusmäärä kpl	Arvo-osuusmäärä %	Äänimäärä kpl	Äänimäärä %
1-100	631	6,73	37 937	0,01	37 937	0,01
101-500	2 457	26,21	774 108	0,27	774 108	0,27
501-1 000	1 797	19,17	1 401 865	0,50	1 401 865	0,50
1 001-5 000	3 445	36,75	8 274 517	2,92	8 274 517	2,92
5 001-10 000	521	5,56	3 779 609	1,34	3 779 609	1,34
10 001-50 000	406	4,33	8 263 646	2,92	8 263 646	2,92
50 001-100 000	53	0,57	3 835 684	1,36	3 835 684	1,36
100 001-500 000	48	0,51	9 401 548	3,32	9 401 548	3,32
500 001	15	0,16	247 306 548	87,36	247 306 548	87,36
Yhteensä	9 373	100,0	283 075 462	100,00	283 075 462	100,00
joista hallintarekisteröityjä	10		138 404 573	48,89	138 404 573	48,89
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Erityistilillä yhteensä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			283 075 462	100,00	283 075 462	100,00

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Tuloslaskelman tunnusluvut					
1. Liikevaihto, M€	264,3	264,6	248,2	232,1	237,2
2. Liikevoitto, M€	153,0	210,5 ¹⁾	209,6	216,2	-13,3
3. osuus liikevaihdosta, %	57,9	79,6 ¹⁾	84,5	93,2	-5,5
4. Rahoituskulut, M€	-83,1	-94,6	-89,6	-60,3	-67,2
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	103,1	114,3 ¹⁾	117,8	120,4	-81,6

6.	osuus liikevaihdosta, %	39,0	43,2 ¹⁾	47,5	51,9	-34,4
7.	Operatiivinen tulos, M€	111,5 ²⁾	111,9 ¹⁾ 2)	75,4	74,0	67,4
Taseen tunnusluvut						
8.	Oma pääoma, M€	1 409,3	1 447,7 ¹⁾	1 281,1	1 200,8	1 113,6
9.	Velat, M€	2 062,5	2 074,1 ¹⁾	2 106,2	1 885,7	1 876,6
10.	Korolliset rahoitusvelat, M€	1 788,8	1 736,2	1 754,8	1 572,6	1 597,8
11.	Korolliset nettoraahoitusvelat, M€	1 770,0	1 706,1	1 728,4	1 545,6	1 568,7
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut						
12.	Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,5	7,9 ¹⁾	7,7	7,9	-0,4
13.	Oman pääoman tuotto, %	7,2	8,2 ¹⁾	9,5	10,4	-7,7
14.	Omavaraisuusaste, %	40,7	41,2 ¹⁾	37,9	39,0	37,3
15.	Velkaantumisaste, %	126,9	119,9 ¹⁾	137,0	131,0	143,5
16.	Nettovelkaantumisaste, %	125,6	117,9 ¹⁾	134,9	128,7	140,9
Muut tunnusluvut						
17.	Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	54,8	147,8	269,9	83,1	61,3
18.	osuus liikevaihdosta, %	20,7	55,9	108,7	35,8	25,2

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

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

Osakekohtaiset tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
19. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,34	0,37 ²⁾	0,39	0,40	-0,40
20. Osakekohtainen oma pääoma, €	4,64	4,45 ²⁾	4,06	3,86	3,54
21. Osakekohtainen osinko, €	0,18 ¹⁾	0,17	0,16	0,15	0,12
22. Osinko tuloksesta, %	53,49 ¹⁾	45,86 ²⁾	41,15	37,12	-29,83
23. Efektiivinen osinkotuotto, %	5,26 ¹⁾	4,72	5,13	3,87	4,40

24. P/E luku (hintavoittosuhte)	10,16	9,71 ²⁾	8,02	9,60	-6,79
25. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	3,32/4,42	2,72/3,75	2,64/4,17	2,42/3,88	1,87/3,93
26. Osakkeen keskimurssi, €	3,75	3,17	3,39	3,07	2,57
27. Osakkeen päätöskurssi, €	3,42	3,60	3,12	3,88	2,73
28. Osakekannan markkina-arvo, M€	968,1	1 019,1	883,2	1 077,0	757,8
29. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	96,8	115,2	141,9	136,8	233,1
30. Osakkeiden vaihto (%)	34,2	40,7	50,4	49,3	119,0
31. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	283,1	283,1	281,3	277,6	230,6
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	283,1	283,1	283,1	277,6	277,6
33. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,39	0,40	0,27	0,27	0,29
34. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,40	0,37	0,37	0,45

¹⁾ Hallituksen esitys

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

EPRA-tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
35. EPRA Earnings (operatiivinen tulos) ^{1, 2} , M€	111,5	111,9	75,4	74,0	67,4
36. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake ^{1, 2} , €	0,39	0,40	0,27	0,27	0,29
37. EPRA NAV (nettovarallisuus) ^{1, 2} , M€	1 497,8	1 472,5	1 369,5	1 274,5	1 159,9
38. EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake ^{1, 2} , €	5,29	5,20	4,84	4,59	4,18
39. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus) ^{1, 2} , M€	1 278,1	1 227,7	1 132,1	1 078,6	1 005,2
40. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake ^{1, 2} , €	4,52	4,34	4,00	3,89	3,62
41. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,84	6,61	6,39	6,37	
42. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,84	6,63	6,40	6,38	
43. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	12,1	11,9	11,8	12,0	13,4
44. EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) %	16,27				
45. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) %	11,37				

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, uusi esittämistapa

31.12.2013 31.12.2012

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	103,1	114,2
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	24,9	-25,5
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	-2,5
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0,0	-5,2
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-0,2
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	0,9	-4,8
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-16,6	35,8
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	111,5	111,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,39	0,40
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, vanha esittämistapa	31.12.2013	31.12.2012
Nettotuotot	190,9	192,2
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	10,7	7,5
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-23,2	-22,7
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,4	0,3
Operatiivinen liikevoitto	177,1	177,3
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-58,9	-63,5
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,8	-3,9
- Operatiiviset laskennalliset verot	-2,9	2,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	111,5	111,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,39	0,40
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	31.12.2013	31.12.2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 407,5	1 445,9
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-186,1
-/+ (iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	17,2	22,8
+ (v.a) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	181,7	204,5
- (v.b) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-14,5	-14,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 497,8	1 472,5
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,29	5,20
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	31.12.2013	31.12.2012
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 497,8	1472,5
+/- (i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-17,2	-22,8
-/+ (ii) Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-20,8	-17,6
+ (iii) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-181,7	-204,5
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 278,1	1 227,7
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	4,52	4,34

EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA suosituksen mukainen lähtötuotto, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaa tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoituskiinteistöomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa.

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

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

M€		31.12.2013	31.12.2012
Sijoituskiinteistöt		3 253,3	3261,3
- Kehityshankkeet		-148,6	-537,9
Valmis kiinteistökanta		3 104,7	2723,4
+ Arvioidut ostajan kulut		49,7	43,6
Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	3 154,4	2767,0
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	184,4	182,8
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,0	0,5
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	184,3	183,3
EPRA NIY	A/B	5,84 %	6,61 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,84 %	6,63 %

EPRA COST RATIO-tunnusluvut

M€		31.12.2013
Sisältää:		
i	Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	102,0
ii	Käyttökorvaukset	-6,2
iii	Hallintopalkkioilla katetut kulut	-4,1
iv	Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot	0,0
v	Osuus yhteisyritysten kuluista	0,0
	Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)	0,0
vi	Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0
vii	Maanvuokrat	-4,2
viii	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-56,1
	EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	31,5
ix	Vajaakäytön kustannukset	-9,5
	EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	22,0
x	Vuokratuotot ilman maanvuokria	249,7
xi	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-56,1
xii	Osuus yhteisyrityksistä	0,0
	Vuokratuotto (C)	193,6
	EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)	16,27 %
	EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)	11,37 %

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokraisilta (ns. "lämmin" vuokra), on vähennetty vuokrattujen tilojen osalta kokonaisuudessaan. Tämä siksi, että sopimusvuokralla katetaan vuokratuilla tiloille jyvitetty kiinteistön ylläpitokulut. Kiinteistön ylläpitokuluista on jaettu erilliselle riville (ii) vuokralaiselta erikseen laskutettavat käyttökorvaukset. Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu. Spondan periaatteena on, ettei yleiskuluja eikä ylläpidon ja liiketoiminnan muita kuluja aktivoida.

Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat

Tuloslaskelman tunnusluvut

3.	Liikevoitto/ -tappioprosentti	=	100 x	Liikevoitto/ -tappio
				Liikevaihto
6.	Voitto-/ tappioprosentti	=	100 x	Voitto/ tappio
				Liikevaihto
7.	Operatiivinen tulos, M€	=	kts. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	

Taseen tunnusluvut

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

Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

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

Osakekohtaiset tunnusluvut

19.	Osakekohtainen tulos, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
20.	Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
			- Muun oman pääoman rahasto	
			Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
22.	Osinko tuloksesta, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Osakekohtainen tulos
23.	Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Tilikauden päätöskurssi

24.	P/E luku (hinta/voittosuhte)	=	Tilikauden päätöskurssi
			Osakekohtainen tulos
25.	Osakkeen keskipörssi, €	=	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto
			Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä
28.	Osakekannan markkina-arvo, M€	=	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
33.	Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	ks. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake
34.	Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto
			-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
			+ Liikearvon arvonalentuminen
			+ Hallinnon poistot
			+/- Varausten muutokset
			+/- Etuuspohjaiset eläkekulut
			- Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
			- Kassavirtavaikutteiset verot
			+/- Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA BPR lisätietoja

31.12.2013 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

31.12.2012 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

EPRA vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (like-for-like net rental growth)	31.12.2013 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€					31.12.2012 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€						
	2 v omistettut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuuttakurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä	2 v omistettut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuuttakurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä
Toimistokiinteistöt	92,5	4,8	0,7	7,6	0,0	105,6	92,0	3,7	2,1	6,9	0,0	104,8
Kauppa- ja palveluskiinteistöt	23,5	0,0	0,0	9,7	0,0	33,2	23,7	0,0	0,0	8,6	0,0	32,3
Logistiikka	24,0	0,0	1,2	0,7	0,0	25,9	25,6	-0,1	2,7	0,6	0,0	28,9
Venäjä	19,2	3,3	0,6	-0,2	-1,1	21,8	18,9	1,9	1,1	-0,2	0,5	22,2
TÄSMÄYTYS						0,0						0,0
Yhteensä yllä						186,5						188,1
Segmentti Kiinteistökehitys						-0,9						-1,1
Segmentti Kiinteistörahastot						5,4						5,2
Muu ero						-0,2						0,0
Sponda Konserni tuloslaskelmassa						190,8						192,2

¹⁾ Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana

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

EPRA BPR LIKE-FOR-LIKE

31.12.2013 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€
Toimistokiinteistöt	0,5	0,5 %	1 442,20
Kauppakeskukset	-0,1	-0,5 %	401,40
Logistiikka	-1,6	-6,3 %	409,70
Venäjä	0,2	1,1 %	197,30
ARVOSTUSTIETO			
		Sijoituskiinteistöt, M€	Arvonmuutos, M€
Toimistokiinteistöt	1 729,4	4,2	6,24
Kauppakeskukset	741,3	1,9	4,44
Logistiikka	426,5	-7,8	5,52
Kiinteistökehitys	108,2	-1,4	N/A
Venäjä	247,8	-13,1	8,01
Yhteensä	3 253,2	-16,1	5,85

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	3 253,2
Muu ero	0,1

Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä

3 253,3

VUOKRAUSTIETO	Liikevaihto, M€	Nettotuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina-vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa-käyttö, %	Vuokrataso, €/m ²
Toimistokiinteistöt	145,0	105,7	755 800	145,2	11,4	9,89	18,4
Kauppakeskukset	43,9	33,2	157 500	43,2	4,1	11,02	26,3
Logistiikka	38,7	25,9	477 500	36,0	3,8	24,77	9,3
Kiinteistökehitys	1,2	-0,9	28 000	0,5	N/A	N/A	N/A
Venäjä	28,6	21,8	44 500	26,4	2,1	4,05	50,4
Yhteensä	257,4	185,7	1 463 300	251,3	21,4	12,08	17,7

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	257,4	185,7
Kiinteistörahasot	6,8	5,2
Muu ero	0,1	0,0

Konsernin tuloslaskelma yhteensä

264,3 190,9

31.12.2012 PÄÄTTYVÄ TILIKAUSI, M€

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailu- kelpoiset sijoitus- kiinteistöt, M€
Toimistokiinteistöt	4,4	5,3	1 351,6
Kauppakeskukset	-2,4	-10,2	353,3
Logistiikka	-0,7	-3,3	325,2
Venäjä	0,7	3,6	211,4
ARVOSTUSTIETOA			
	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	1 705,7	31,4	6,31
Kauppakeskukset	736,7	-5,3	6,15
Logistiikka	414,4	-4,9	6,64
Kiinteistökehitys	135,1	-2,6	N/A
Venäjä	269,4	6,4	9,23
Yhteensä	3 261,3	24,9	6,61
TÄSMÄYTYS			
Yhteensä yllä	3 261,3		
Muu ero	0,0		
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	3 261,3		

VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Nettotuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina- vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa- käyttö, %	Vuokrataso, €/m ²
Toimistokiinteistöt	143,9	104,9	763 000	144,0	11,2	10,61	18,2
Kauppakeskukset	42,0	32,3	156 500	42,0	3,5	7,04	25,3
Logistiikka	42,3	28,7	485 000	40,8	4,0	24,42	9,0
Kiinteistökehitys	1,2	-1,1	32 000	0,9	N/A	N/A	N/A
Venäjä	28,7	22,2	50 500	30,0	2,3	4,61	50,3
Yhteensä	258,1	187,0	1 487 000	257,7	21,0	11,90	17,4
TÄSMÄYTYS							
Yhteensä yllä	258,1	187,0					
Kiinteistörahastot	6,5	5,2					
Muu ero	0,0	0,0					
Konsernin tuloslakelma yhteensä	264,6	192,2					

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite			1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
	1	2	3		oikaistu
Liikevaihto					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset				257,2	257,8
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista				0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot				6,8	6,5
				264,3	264,6
Kulut					
Ylläpitokulut			4	-71,8	-71,1
Rahastojen välittömät kulut				-1,6	-1,3
				-73,4	-72,4
Nettotuotot				190,9	192,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot			5	0,8	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta			14	-14,2	33,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot			22	0,0	5,2
Myynnin ja markkinoinnin kulut				-2,2	-2,0
Hallinnon kulut		8	9 10	-21,0	-20,7
Liiketoiminnan muut tuotot			6	0,6	0,4
Liiketoiminnan muut kulut			7	-2,0	-0,1
Liikevoitto				153,0	210,5
Rahoitustuotot			11	23,3	35,0
Rahoituskulut			11	-83,1	-94,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-59,8	-58,8
Voitto ennen veroja				93,2	151,8
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot				-3,8	-3,7
Laskennalliset verot				-22,5	-33,8
Laskennallisten verojen verokantamuutos				36,3	0,0
Tuloverot yhteensä			12	9,9	-37,5
Tilikauden voitto				103,1	114,2
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille				103,1	114,3
Määräysvallattomille omistajille				0,0	0,0
Tilikauden voitto				103,1	114,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €			13	0,34	0,37

Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl

13

283,1

283,1

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
			oikaistu
Tilikauden voitto		103,1	114,2
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		-0,1	-0,2
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	12	0,0	0,0
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto		0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä		0,0	-0,1
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		16,0	-3,1
Muuntoerot		-1,0	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	12	-4,5	0,4
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä		10,5	-2,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		10,4	-2,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		113,5	111,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		113,5	111,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2013	31.12.2012	1.1.2012
			oikaistu	oikaistu
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	14	3 253,3	3 261,3	3 165,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15	88,3	83,6	65,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16	12,5	12,5	13,1
Liikearvo	17	14,5	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	18	1,5	0,7	0,6
Rahoitusleasingsaamiset	19	2,7	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	20 31.1	11,1	21,2	5,0

Laskennalliset verosaamiset	21		27,4	38,4	44,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä			3 411,4	3 435,0	3 311,1
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	22		7,8	7,8	7,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	31.1	33,7	48,9	41,9
Rahavarat	24	31.1	18,8	30,1	26,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä			60,3	86,7	76,1
Varat yhteensä			3 471,7	3 521,8	3 387,2
Oma pääoma ja velat					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma			111,0	111,0	111,0
Ylikurssirahasto			159,5	159,5	159,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			433,8	433,8	433,8
Käyvän arvon rahasto			-21,5	-32,3	-30,0
Uudelleenarvostusrahasto			0,7	0,6	0,6
Muun oman pääoman rahasto			94,0	186,1	129,0
Muuntoerot			1,9	2,3	2,5
Kertyneet voittovarot			628,1	585,0	526,3
			1 407,5	1 445,9	1 332,6
Määräysvallattomien omistajien osuus			1,8	1,7	1,7
Oma pääoma yhteensä	25	26	1 409,3	1 447,7	1 334,4
Velat					
Pitkäaikaiset velat					
Rahoitusvelat	27	31	1 505,5	1 460,3	1 380,8
Muut velat		31.1	27,2	38,1	40,3
Laskennalliset verovelat		21	182,1	205,9	181,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä			1 714,8	1 704,4	1 602,9
Lyhytaikaiset velat					
Rahoitusvelat	29	31	283,3	275,9	374,1
Ostovelat ja muut velat	30	31.1	64,4	93,9	75,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä			347,6	369,7	449,9
Velat yhteensä			2 062,5	2 074,1	2 052,8
Oma pääoma ja velat yhteensä			3 471,7	3 521,8	3 387,2

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
			oikaistu
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		103,1	114,2

Oikaisut	1	74,1	68,7
Käyttöpääoman muutokset	2	-3,9	-2,6
Maksetut korot		-59,5	-66,6
Saadut korot		0,9	1,2
Muut rahoituserät		-4,3	2,4
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut/saadut verot		-3,8	-4,5
Liiketoiminnan nettorahavirta		106,5	112,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-50,9	-114,9
Investoinnit kiinteistörahastoisiin		-13,6	-18,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1,2	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4	38,2	57,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista		0,0	0,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,2
Investointien nettorahavirta		-27,4	-75,3
Rahoituksen rahavirrat			
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut		0,0	93,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		403,9	235,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	5	-92,8	-37,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-345,9	-298,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		7,4	31,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-14,5	-12,8
Maksetut osingot		-48,1	-45,3
Rahoituksen nettorahavirta		-90,1	-34,4
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		30,1	26,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,2	0,5
Rahavarat tilikauden lopussa		18,8	30,1
Rahavirtalaskelman liitetiedot			
		1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
1. Oikaisut tilikauden tulokseen			
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		-0,8	-2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		24,9	-25,5
Rahoitustuotot ja -kulut		59,8	58,8
Tuloverot		-9,9	37,5
Muut oikaisut		0,1	0,4

Oikaisut yhteensä	74,1	68,7
2. Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	7,9	-6,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,0	0,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-11,8	3,0
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-3,9	-2,6
3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	0,0	53,7
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0,0	-0,9
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	0,0	52,8
Hankitut kiinteistöt	3,1	-
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	47,8	62,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	50,9	114,9
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	0,0	-0,9
Pitkäaikaiset varat	0,0	53,7
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	0,0	52,8
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	0,0	52,8
4. Sijoituskiinteistöjen myynnit		
Tytäryritysten myynnit		
Tytäryritysten myynnit	30,7	57,4
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-0,6	-0,2
Tytäryritysten myynnit yhteensä	30,1	57,3
Muut sijoituskiinteistöjen myynnit	8,1	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä	38,2	57,3
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	-0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	29,9	54,4
Myyntivoitto/-tappio	0,4	2,5
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	30,1	57,3
5. Vuonna 2012 oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu sisälsi 0,8 MEUR preemion.		

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2011		111,0	159,5	433,8	-30,0	0,6	129,0	0,5	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
Laatimisperiaatteiden muutosten vaikutus								2,0	51,3	53,2		53,2
Oma pääoma 1.1.2012, oikaistu		111,0	159,5	433,8	-30,0	0,6	129,0	2,5	526,3	1 332,6	1,7	1 334,4
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									114,3	114,3	0,0	114,2
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	28								-0,1	-0,1		-0,1
Rahavirran suojaukset	12				-2,3					-2,3		-2,3
Muuntoerot	12							-0,2		-0,2		-0,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-2,3			-0,2	114,1	111,6	0,0	111,6
Liiketoimet omistajien kanssa												
Osingonjako	25 26								-45,3	-45,3		-45,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä									-45,3	-45,3		-45,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen lasku	25 31						94,0			94,0		94,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	25 31						-36,9		-0,6	-37,5		-37,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	25 32								-9,7	-9,7		-9,7
Muutos									0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.12.2012, oikaistu		111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
Muutokset 2013												
M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2012		111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	0,7	534,4	1 393,8	1,7	1 395,6
Laatimisperiaatteiden muutosten vaikutus								1,5	50,6	52,1		52,1
Oma pääoma 1.1.2013, oikaistu		111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									103,1	103,1	0,0	103,1

Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	28					0,0	0,0					0,0
Rahavirran suojaukset	12		10,8					10,8				10,8
Muuntoerot	12					-0,4	-0,4					-0,4
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto				0,0				0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			10,8	0,0		-0,4	103,0	113,5		0,0		113,5
Liiketoimet omistajien kanssa												
Osingonjako	25	26						-48,1	-48,1			-48,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								-48,1	-48,1			-48,1
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	25	31				-92,1	-0,7	-92,8				-92,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	25	32						-11,0	-11,0			-11,0
Muutos								-0,1	-0,1	0,0		-0,1
Oma pääoma 31.12.2013			111,0	159,5	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8 1 409,3

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Sponda Oyj ("yhtiö") yhdessä liitetiedossa 35 esiteltävien tytäryritysten ja muiden konsernitilinpäätöksen yhdisteltävien yksikköjen kanssa (yhdessä "konserni" tai "Sponda") on johtava kiinteistösiirtoyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa.

Yhtiö on 23.10.1991 perustettu Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka tunnus on 0866692-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki. Yhtiön osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin arvopaperipörssin päälistalla (NASDAQ OMX Helsinki).

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 5.2.2014 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.

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2013 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Lisäksi Sponda noudattaa The European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia (www.epra.com).

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

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut".

Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2013 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 pystyäksään jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa ja esitettävissä liitetiedoissa

Käyttöön otetut uudet standardit ja standardien muutokset päättyneellä tilikaudella

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2013 alkaen.

- IFRS 13 "Käyvän arvon määrittäminen": IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä, lisäksi uuteen standardiin sisältyy käyvän arvon määritelmä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, mutta standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. IFRS 13 on laajentanut jonkin verran konsernitilinpäätöksen liitetietoja.
- IFRS 7 (muutos) "Rahoitusinstrumentit": tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: Muutoksilla tarkennetaan liitetietovaatimuksia, jotka koskevat taseessa nettomääräisinä esitettyjä rahoitusinstrumentteja sekä yleisiä netotusjärjestelyjä tai vastaavanlaisia sopimuksia. Muutetulla standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs 2009-2011, toukokuu 2012): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä viittä standardia. Muutosten vaikutukset eivät ole olleet merkittäviä.
- IAS 1 (muutos) "Tilinpäätöksen esittäminen": Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosvaikutteisiksi tiettyjen ehtojen täytyessä. Muutokset ovat vaikuttaneet Spondan muiden laajan tuloksen erien esitystapaan, eikä tällä ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 19 (muutos) "Työsuhde-etuudet": Merkittävimmät muutokset ovat seuraavat: kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä on luovuttu, ja rahoitusmeno määritetään nettorahastointiin perustuen. Muutettua standardia on sovellettu takautuvasti siirtymäsääntöjen mukaisesti. Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot on kirjattu vertailukauden alun 1.1.2012 taseeseen. Vertailukauden 2012 tiedot on oikaistu muutetun standardin mukaisiksi. Muutoksen vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksen ei ollut merkittävä. Muutoksen vaikutukset on esitetty alla olevassa taulukossa.
- IAS 12 (muutos) "Tuloverot - Laskennallinen vero": Yhtiö on muuttanut IAS 12 Tuloverot -standardin osalta laadintaperiaatetta vuoden 2013 alusta IAS 8 14 (b) perusteella. Vanhan laatimisperiaatteen mukaan Sponda arvioi, mikä osa taseessa käypään arvoon arvostetun erän kirjanpitoarvosta on kerrytettävissä jatkuvasta käytöstä (kuten vuokratuottoina) ja mikä osa omaisuuserän myynnistä. Muutoksen jälkeen käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muutoksen vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin on esitetty alla olevassa taulukossa.

IAS 12 -Tuloverot standardin vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen sekä IAS 19 -

Työsuhde-etuudet standardin muutoksen vaikutukset:

M€

Vaikutus omaan pääomaan

Raportoitu oma pääoma yhteensä 31.12.2011	1 281,1
IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012	53,9
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	-0,6
Oikaistu oma pääoma 1.1.2012	1 334,4
Raportoitu oma pääoma yhteensä 31.12.2012	1 395,6
IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012	53,9
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	-0,6
IAS 12 muutoksen vaikutus 31.12.2012	-1,2
IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012	0,0
Oikaistu oma pääoma 31.12.2012	1 447,7

M€

Vaikutus laskennallisiin verovelkoihin

Raportoidut laskennalliset verovelat 31.12.2011	235,7
IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012	-53,9
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	0,0
Oikaistut laskennalliset verovelat 1.1.2012	181,8
Raportoidut laskennalliset verovelat 31.12.2012	258,6
IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012	-53,9
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	0,0
IAS 12 muutoksen vaikutus 31.12.2012	1,2
IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012	0,0
Oikaistut laskennalliset verovelat 31.12.2012	205,9

M€

Vaikutus laskennallisiin verosaamisiin

Raportoidut laskennalliset verosaamiset 31.12.2011	43,8
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	0,1
Oikaistut laskennalliset verosaamiset 1.1.2012	44,0
Raportoidut laskennalliset verosaamiset 31.12.2012	38,3
IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012	0,1
IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012	0,0
Oikaistut laskennalliset verosaamiset 31.12.2012	38,4

M€	
Vaikutus konsernin laajaan tulokseen yhteensä	
Raportoitu tilikauden laaja tulos yhteensä 1.1.-31.12.2012	112,8
IAS 12 muutoksen vaikutus	-1,2
IAS 19 muutoksen vaikutus	0,0
Oikaistut tilikauden laaja tulos yhteensä 1.1.-31.12.2012	111,6
%	
Oleellisesti muuttuneet tunnusluvut	
Raportoitu omavaraisuusaste 31.12.2012	39,8
Oikaistu omavaraisuusaste 31.12.2012	41,2
Raportoitu osakekohtainen oma pääoma 31.12.2012	4,27
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma 31.12.2012	4,45

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Sponda ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Standardit tulevat voimaan vuonna 2014 tai sitä myöhemmin.

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2013.

- IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit"* ja siihen tehdyt muutokset (standardin voimaantulon ajankohtaa on lykätty): Alun perin kolmessa vaiheessa toteutettavan hankkeen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen. Ensimmäisen vaiheen muutokset (julkistettu marraskuussa 2009) koskevat rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistetut muutokset käsittelevät rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, ja näitä koskevat IAS 39:n säännökset siirtyivät uuteen standardiin pääosin sellaisenaan. Yleistä suojauslaskentaa koskevat muutokset annettiin marraskuussa 2013. IFRS 9:n vielä keskeneräinen osa liittyy rahoitusvarojen arvonalentumisiin. Lisäksi IASB esittää vielä tiettyjä muutoksia rahoitusvarojen luokittelu- ja arvostamisperiaatteisiin. Makrosuojauslaskentaa koskeva osio on eriytetty IFRS 9:stä erilliseksi omaksi projektikseen. Koska IFRS 9 -hanke on kesken, standardin vaikutuksista konsernitilinpäätökseen ei toistaiseksi voida esittää arviota.
- IFRS 10 "Konsernitilinpäätös" ja siihen tehdyt muutokset (EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Olemassa olevien periaatteiden mukaisesti IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Lisäksi standardissa annetaan lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. Johto on arvioinut näiden standardien ja tulkintojen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Alustavan arvion mukaan uudella standardilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 "Yhteisjärjestelyt" ja siihen tehdyt muutokset (EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11 painottaa yhteisjärjestelyjen kirjanpitoikäisyydessä niistä seuraavia oikeuksia ja velvoitteita enemmän kuin niiden oikeudellista muotoa. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisytykset. Yhteisytysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa yhtä menetelmää, pääomaosuusmenetelmää, eikä aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää sallittu. Johto on arvioinut näiden standardien ja tulkintojen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Uudella standardilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 "Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä" ja siihen tehdyt muutokset (EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 12 kokoaa yhteen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat vaatimukset, jotka liittyvät erilaisiin osuiksiin

muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteisjärjestelyt, strukturoidut yhteisöt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusi standardi laajentaa liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä. Johto on arvioinut näiden standardien ja tulkintojen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Uudella standardilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen. IFRS 12 arvioidaan laajentavan jonkin verran konsernitilinpäätöksen liitetietoja.

- IAS 27 "Erillistilinpäätös" (uudistettu 2011) ja siihen tehdyt muutokset (EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uudistettu standardi sisältää IFRS-erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset, jotka jäivät jäljelle, kun määräysvaltaa koskevat kohdat siirrettiin uuteen IFRS 10:een. Uudistetulla standardilla ei ole olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IAS 28 "Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä" (uudistettu 2011, EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena uudistettu standardi sisältää vaatimukset sekä osakkuus- että yhteisyritysten kirjanpitokäsittelystä pääomaosuusmenetelmällä. Uudistetulla standardilla ei ole olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IAS 32 "Rahoitusinstrumentit: esittämistapa" (muutos, sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset selventävät taseen rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääräistä esittämistä koskevan sääntelyn vaatimuksia ja antavat lisää aihetta koskevaa soveltamisohjeistusta. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IAS 36:een "Rahoituserien arvon alentuminen - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets"* (muutos, sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardiin on lisätty liitetietovaatimuksia, jotka koskevat kerrytettävissä olevaa rahamäärää, kun se on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Muutetulla standardilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IAS 39:ään "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting"* (muutos, sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IAS 39:ään on lisätty poikkeussäännös, jonka perusteella suojaussuhteen ei katsota päättyvän tietyissä olosuhteissa, kun suojausinstrumentin vastapuoli vaihtuu johtuen ko. instrumentin selvitysmenettelyn muutoksesta. Näillä muutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 21 "Levies"* (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen (levies) kirjanpitokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määritelty, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 19:ään Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans - Employee Contributions* (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpitokäsittelyä, kun etuuspohjaisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutokokoelmat 2011-2013* sekä 2010-2012* (joulukuu 2013) (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011-2013) ja seitsemää (2010-2012) standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Johto on käynyt muutokset läpi ja todennut, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2013 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 35.

Tytäryrityksiä ovat kaikki ne yhteisöt (erityistä tarkoitusta varten perustetut yksiköt mukaan luettuina), joissa konsernilla on oikeus määrätä talouden ja toiminnan periaatteista, yleensä äänivallan enemmistön tuottavan osakeomistuksen perusteella. Tarkasteluhetkellä käytettävissä tai vaihdettavissa olevan potentiaalisen äänivallan olemassaolo ja vaikutus otetaan huomioon arvioitaessa, onko konsernilla määräysvalta toisessa yhteisössä. Lisäksi määräysvallan olemassaolo arvioidaan tapauksissa, joissa konsernilla ei ole yli 50 prosentin osuutta äänivallasta mutta se pystyy määräämään yrityksen talouden ja toiminnan periaatteista de facto -määräysvallan perusteella. 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 niitä vastaavia henkilöitä.

Tilikauden aikana myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvallasta on luovuttu. 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.

Osakkuusyhtiöt ja yhteisyritykset

Osakkuusyhtiöinä käsitellään yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta, eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia, mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta, muttei äänivaltaa. Ne yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista on esitetty omana rivinä tuloslaskelmassa. Spondalla ei ollut 31.12.2013 eikä 31.12.2012 IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joita omistetaan alle 50 %, käsitellään seuraavaksi kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Yhteisyritykset sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, yhdistellään konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan suhteellisella yhdistelyllä IAS 31 "Osuudet yhteisyrityksissä" -standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Toimintavaluutta ja esittämivaluutta

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 esittämivaluutta.

Liiketapahtumat ja saldot

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

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

Konserniyritykset

Konsernin esittämismuutosta poikkeavaa toimintavaluutta käyttävien ulkomaisten konserniyritysten laajojen tuloslaskelmien ja erillisten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös 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.

Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Vuonna 2012 yhtiö siirtyi käyttämään kassavirtalaskelmissaan diskonttaamisajankohtana vuoden puoltaväliä aikaisemmin käyttämänsä vuoden lopun sijasta. Tämä kirjanpidollisen arvion muutos ottaa aikaisempaa paremmin huomioon kassavirtojen kertymisajankohdat ja muutos vastaa markkinakäytäntöä. Uusi diskonttaamisajankohta aiheutti muutoksia kohteiden laskelmissa. Muutoksen vaikutus on käyty läpi kaikissa kohteissa ja vaikutusta on tasapainotettu muuttamalla kohteiden tuottovaatimuksia niin, että kokonaismuutoksen määrä on 1,0 %:n arviointitarkkuuden sisällä.

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

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

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

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

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

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

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

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt" -erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt". 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. Spondalla ei ollut 31.12.2013 eikä 31.12.2012 myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä.

Sijoitukset kiinteistörahastoihin

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

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

Omaisuuserien jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat tarkistetaan jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, ja niitä muutetaan tarvittaessa.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot määritetään vertaamalla myyntituloa kirjanpitoarvoon, ja ne merkitään tuloslaskelman erään "Muut liiketoiminnan tappiot(-)/voitot – netto".

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

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

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

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

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

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

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

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

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" -standardin mukaisesti 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 hankintamenoa arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu riippuu siitä, mihin tarkoitukseen kyseiset rahoitusvarat on hankittu. Johto päättää rahoitusvarojen luokittelusta alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä.

Rahoitusinstrumentit 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. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan tähän ryhmään, jos se on hankittu pääasiassa lähitulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä varten. Myös johdannaiset ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä, ellei niitä käsitellä IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Tähän ryhmään kuuluvat varat luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi, paitsi jos ne 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 optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamiin 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 hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Näyttöä arvonalentumisesta voivat olla esimerkiksi velallisen tai velallisyhmän merkittävät taloudelliset vaikeudet, koronmaksun tai lyhennysten laiminlyönti tai konkurssin tai muun taloudellisen uudelleenjärjestelyn todennäköisyys.

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

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

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

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

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

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

Konsernilla ei ollut 31.12.2013 eikä 31.12.2012 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

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

Jaksotettuun hankintamenuun 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 hankintamenuun. 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.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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

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

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan, ja sen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon. Rahavirran suojausiksi määritettyjen, ehdot täyttävien johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet määrät siirretään tulosvaikutteisiksi niillä kausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa voittoon tai tappioon.

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

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

Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään liitetiedossa 31. Suojaavan johdannaisten koko käypä arvo luokitellaan pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jos suojauskohde erääntyy pidemmän ajankuin 12 kuukauden kuluttua, ja lyhytaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jos suojauskohde erääntyy 12 kuukauden kuluessa.

Vieraan pääoman menot

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

Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. 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. Rahoituskuluerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskiporkko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menojen aktiivointia jatketaan siihen asti, kunnes omaisuuserät ovat olennaisilta osin valmiit niille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten.

Myyntisaamiset

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

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

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Osakepääoma

Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.

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

Jos jokin Sponda-konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettuvastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeetmitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleenliikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutuksethuomioon 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 kumuloituvat. Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina ei tuota osakkeenomistajan oikeuksia, eikä sillä ole laimennusvaikutusta.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on toteutuneiden tapahtumien seurauksenavoimassaoleva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, voimavarojen siirtymisvelvoitteen täyttämiseksi on todennäköistä ja velvoitteen määrä on arvioitu luotettavasti.

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

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

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

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingsaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättyinä 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 vuokrista on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

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

Konsernilla ei ollut rahoitusleasingsopimuksia 31.12.2013 eikä 31.12.2012.

Tuloutusperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista, rahastojen hallinnointipalkkioista sekä korkotuotoista.

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

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

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

Liikevaihto

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

Kulut

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

Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään kulut.

Liikevoitto

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

Työsuhde-etuudet

Spondalla on erilaisia työsuhteen päättymisen jälkeisiä etuusjärjestelyjä, joihin kuuluu maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jonka mukaan tehdään kiinteitä maksusuorituksia erilliselle yksikölle ja konsernilla ei ole oikeudellisia eikä tosiasiallisia 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 päättymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjaisen veloitteen määrä perustuu riippumattomien vakuutusmatemaatikkojen vuosittaisiin laskelmiin, joissa käytetään ennakoitua 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.

Osakeperusteiset maksut

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

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

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

Ostovelat ja muut velat

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

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

Tuloverot

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin 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 osakkeiden käypien arvojen ja 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 veloittaa 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 pystytäänhyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

Osakekohtainen tulos

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

Osingonjako

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen 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.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 253,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (2012: 3 261,3 milj. euroa). Liitetiedossa 14 "Sijoituskiinteistöt" on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyystarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Liikearvon arvonalentumisriski

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli -hankinnasta syntyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehityshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kustannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon valmistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien

paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöhankeinnot luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemyksen mukaan 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.

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja 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. vahvistetuista tappioista, varauksista ja rahoitusinstrumenteista. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneiden laskennallisten verovelkojen määrä oli 181,6 milj. euroa 31.12.2013 (2012: 203,8 milj. euroa).

Sen ratkaiseminen, merkitäänkö laskennalliset verosaamiset 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. Verotuksessa vahvistettujen tappioiden perusteella syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrä oli 9,4 milj. euroa 31.12.2013 (2012: 23,1 milj. euroa).

Konsernintilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

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

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

Spondan hallitus ja johtoryhmä arvioivat segmenttien tuloksellisuutta nettotuoton, liikevoiton ja käyttöasteen perusteella. Näiden lisäksi hallitus ja johtoryhmä seuraavat myös muita avainlukuja kuten segmentikohtaiset 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 toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

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

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

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

Kiinteistörahastot -segmentti omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskusuurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

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

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

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

Segmentti-informaatio

12/2013, M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistörahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	145,0	43,9	38,7	1,2	28,6	6,8	0,0	264,3
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,3	-10,7	-12,9	-2,2	-6,8	-1,6	0,0	-73,4
Nettotuotot	105,7	33,2	25,9	-0,9	21,8	5,2	0,0	190,9
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	2,3	1,9	-7,7	0,5	-13,1	1,9	0,0	-14,2
Hallinto ja markkinointi	-8,7	-2,2	-1,1	-3,1	-2,9	-5,1	0,0	-23,2
Muut tuotot ja kulut	0,2	-0,3	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Liikevoitto	100,5	32,6	16,9	-4,6	5,6	2,0	0,0	153,0
Rahoitustuotot ja -kulut							-59,8	-59,8
Voitto ennen veroja							-59,8	93,2
Tuloverot							9,9	9,9
Tilikauden voitto							-49,9	103,1
Investoinnit	29,4	2,7	1,7	4,7	1,2	13,6	1,2	54,5
Segmentin varat	1 732,1	741,3	426,5	122,7	247,8	88,3	113,0	3 471,7
Taloudellinen vuokrausaste	90,1	89,0	75,2		96,0			87,9
12/2012, M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistörahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	143,9	42,0	42,3	1,2	28,7	6,5	0,0	264,6
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,0	-9,7	-13,6	-2,3	-6,5	-1,3	0,0	-72,4
Nettotuotot	104,9	32,3	28,7	-1,1	22,2	5,2	0,0	192,2
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	1,7	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	-0,7	5,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4	8,1	0,0	33,0
Hallinto ja markkinointi	-8,0	-1,8	-1,4	-3,3	-3,0	-5,3	0,0	-22,7
Muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
Liikevoitto	130,0	25,7	22,4	-0,5	25,7	8,0	-0,7	210,5
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,8	-58,8
Voitto ennen veroja							-59,5	151,8

Tuloverot								-37,5	-37,5
Tilikauden voitto								-97,0	114,2
Investoinnit	45,9	21,4	1,8	21,5	38,4	18,4	0,4		147,8
Segmentin varat	1 708,4	736,7	414,4	149,6	269,4	83,6	159,7		3 521,8
Taloudellinen vuokrausaste	89,4	93,0	75,6		95,4				88,1

2. Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2013	2012
Liikevaihto		
Suomi	235,7	235,9
Venäjä	28,6	28,7
Konserni yhteensä	264,3	264,6
Varat		
Suomi	3 223,9	3 252,4
Venäjä	247,8	269,4
Konserni yhteensä	3 471,7	3 521,8

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2013	2012
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	257,2	257,8
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,8	6,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,8	2,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0	5,2
Yhteensä	265,1	272,3

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2014	2015-2018	2019-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	210,6	566,8	422,4	1 199,8
M€	2013	2014-2017	2018-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	232,7	565,3	442,1	1 240,1

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

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

4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,3 milj. euroa (2012: 1,5 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.

5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2013	2012
Luovutusvoitot	1,0	2,7
Luovutustappiot	-0,2	-0,2
Yhteensä	0,8	2,5

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2013	2012
Konkurssipesien jako-osuudet	0,1	0,2
Vahingonkorvaukset	0,5	0,0
Muut tuotot	0,0	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Yhteensä	0,6	0,4

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2013	2012
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,7	0,0
Kehittämismenot	1,1	0,0
Muut kulut	0,2	0,1
Yhteensä	2,0	0,1

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2013	2012
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,1
Yhteensä	0,2	0,3

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

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2013	2012
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,1	1,1
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	1,4	1,6
Johdon palkat ja palkkiot yhteensä	3,3	3,4
Muut palkat	7,6	7,6
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,1
Maksupohjaiset eläkekulut	1,8	1,9

Muut henkilösivukulut	0,5	0,6
Yhteensä	13,3	13,5

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 505 T€ (2012: 503 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2012 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 500 T€ (2012: 173 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2014 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2013 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 70 T€ (2012: 70 T€), varapuheenjohtajan 46 T€ (2012: 45 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 203 T€ (2012: 163 T€).

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

Sponda Oyj:n hallitus päätti 20.3.2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012-2014, 2013-2015 ja 2014-2016.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit sidottiin osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012-2014 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin. Ansaintajakson 2013-2015 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan, sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin ja kiinteistöjen myynteihin. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle asetettavat tavoitteet.

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

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuuhetkellä. Bruttovuosipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajaksojen 2011 ja 2011-2013 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 473.377 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2012-2014 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 392.082 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2013-2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 430.000 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät

Kannustinjärjestelmä 2009-2011

	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009
Myöntämispäivä	1.2.2011	1.2.2011	17.3.2010	17.3.2011	1.1.2009
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2014	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2011	1.1.2010
Ansaintajakso päättyy	31.12.2013	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2010	31.12.2009
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2016	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2012	31.12.2011
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

Kannustinjärjestelmä 2012-2014

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

Osakepalkkiojärjestelmät

Kannustinjärjestelmä 2009-2011

Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja

	sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssälöehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssälöehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssälöehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	118 958	77 025	187 128	150 811	146 255
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,75	3,75	3,01	3,01	1,93
Osakehinta jakohetkellä, €* Kannustinjärjestelmä 2012-2014	3,42	3,32	3,75	3,79	2,71

Osakepalkkiojärjestelmät

Sopimukseen syntymisehdot	Kannustinjärjestelmä 2012-2014		
	Ansaintajakso 2014-2016	Ansaintajakso 2013-2015	Ansaintajakso 2012-2014
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, sijoitetun pääoman tuotto ja kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, sijoitetun pääoman tuotto ja kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä	-	-	-
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,36	3,36	3,36
Osakehinta jakohetkellä, €* Kannustinjärjestelmä 2012-2014	-	-	-

* Vuoden 2013 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:	2013	2012	2011	2010	2009
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa	379 053	342 736	411 966	335 768	218 280
Kaudella myönnetty palkkiot*	118 958	187 128	77 025	150 811	146 255
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	77 025	150 811	146 255	74 613	28 767
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa	420 986	379 053	342 736	411 966	335 768

* Vuoden 2013 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

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

Toimisopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 60-65 vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 106 T€ vuonna 2013 (2012: 108 T€).

Henkilöstö keskimäärin	2013	2012
Toimihenkilöt, lkm	121	122

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2013	2012
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,0	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,0	0,3
	0,3	0,6
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,1	0,1
Yhteensä	0,4	0,7

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2013	2012
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	0,4	1,2
Muut rahoitustuotot	0,0	0,2
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	9,8	13,0
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	6,3	1,6
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	6,3	0,1
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,3	19,8
Rahoitustuotot yhteensä	23,3	35,9
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-59,1	-66,8
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-5,4	-7,2
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-4,7	-4,2
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	0,0	-1,9
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,0	-0,2
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	0,0	-13,2
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus	0,0	-0,3
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-14,0	-1,6
Yhteensä	-83,3	-95,5

Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituvat vieraan pääoman menot*	0,3	0,8
Rahoituskulut yhteensä	-83,1	-94,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-59,8	-58,8
Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin	3,25%	3,55%

*Kts. laatimisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

12. Tuloverot

M€	2013	2012
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,8	3,7
Laskennalliset verot	22,6	33,8
Laskennallisten verojen verokantamuutos	-36,3	0,0
Yhteensä	-9,9	37,5

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

M€	2013			2012		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	-0,1	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,1
Rahavirran suojaukset	16,0	-5,1	10,8	-3,1	0,4	-2,7
Muuntoerot	-1,0	0,6	-0,4	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	14,9	-4,5	10,4	-3,1	0,5	-2,6

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2013	2012
Voitto ennen veroja	93,2	151,8
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	22,8	37,1
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	0,2	-0,6
Verokantamuutos	-36,3	-
Verovapaat tuotot / vähennyskveltottomat kulut	0,0	0,0
Konsernioikaisut myynnin yhteydessä	0,0	-0,5
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	0,0	0,5
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	1,5	-
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,0	-0,4
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,1	-0,1
Muut veronluonteiset erät	0,0	0,1
Laatimisperiaatteiden muutoksen vaikutus	0,0	0,8
Muut erät	1,9	0,6
Verokulu tuloslaskelmassa	-9,9	37,5

Suomen yhteisöverokannan muutos

Suomen eduskunta päätti 17.12.2013 yhteisöverokannan muuttamisesta 24,5 prosentista 20 prosenttiin. Verokantaa sovelletaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavina verovuosina. Laskennalliset verosaamiset ja -velat määritetään uudella 20 prosentin verokannalla 31.12.2013 päättyvältä tilikaudelta.

13. Osakekohtainen tulos

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

M€	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	103,1	114,2
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-10,4	-11,6
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun liittyvä preemio	0,0	-0,7
Verovaikutus	2,5	3,0
Nettovaikutus	-7,8	-9,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	283,1	283,1
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,34	0,37

Vuosina 2013 ja 2012 ei ollut laimentavia instrumentteja.

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2013	2012
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 261,3	3 165,7
Hankitut sijoituskiinteistöt	3,1	53,1
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	36,6	76,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-31,9	-59,3
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,3	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-16,1	24,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 253,3	3 261,3

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2013 (%)

Tilatyppi	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,6	6,2	8,4	7,1	9,5
Logistiikka		8,1	8,0	11,3	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2012 (%)

Tilatyypit	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,6	6,2	8,2	7,1	9,6
Logistiikka		8,0	8,0	11,5	11,0

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2013	2012	2013	2012
Tuottovaatimus, %	6,5	6,8	9,6	9,7
Alkutuotto, %	6,2	6,4	9,1	9,9
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	85,8	88,1	95,6	96,6
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	16,6	16,2	50,4	50,3
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	13,8	13,4	47,2	44,7
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	2,8	2,8	9,4	10,5

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistökkannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2013

	-10%		-5%		0%		5%		10%	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	
Tuottovaatimus	332,0	10,6	157,0	5,0	0,0	-143,0	-4,6	-272,0	-8,7	
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-85,0	-2,7	-43,0	-1,4	0,0	42,0	1,3	84,0	2,7	
Hoitokulut	85,0	2,7	42,0	1,3	0,0	-43,0	-1,4	-86,0	-2,8	
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25,0	-0,8	-13,0	-0,4	0,0	12,0	0,4	24,0	0,8	

Sijoituskiinteistökkannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2012

	-10%		-5%		0%		5%		10%	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	
Tuottovaatimus	334,0	10,6	158,0	5,0	0,0	-143,0	-4,5	-273,0	-8,7	
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-88,0	-2,8	-44,0	-1,4	0,0	44,0	1,4	88,0	2,8	
Hoitokulut	85,0	2,7	43,0	1,4	0,0	-42,0	-1,3	-85,0	-2,7	
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25,0	-0,8	-13,0	-0,4	0,0	13,0	0,4	26,0	0,8	

Herkkyyksianalyysi 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.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasot on kuvattu liitetiedossa 31 kohdassa "Käyvän arvon arvioiminen".

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2013	31.12.2012
Toimistokiinteistöt	90,1	89,4
Kauppakeskukset	89,0	93,0
Logistiikka	75,2	75,6
Venäjä	96,0	95,4

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2013 (%)

M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	11,7	3,2	9,3	37,2
2v	11,0	6,5	9,9	14,1
3v	11,4	6,3	9,2	11,7
4v	13,2	17,5	4,8	18,9
5v	7,8	5,7	8,0	15,2
6v	2,8	7,4	8,4	0,4
yli 6v	23,9	50,8	29,3	2,5
toistaiseksi voimassa olevat	18,1	2,7	21,1	0,0

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2012 (%)

M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	11,3	8,0	18,1	31,1
2v	10,4	2,9	4,9	14,2
3v	11,4	5,6	9,5	10,8
4v	7,9	4,3	5,7	14,7
5v	12,9	19,6	4,0	20,7
6v	5,2	0,6	4,3	4,1
yli 6v	22,5	54,9	32,6	4,4
toistaiseksi voimassa olevat	18,4	4,1	20,9	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda rakennuttaa Ilmalaan toimistotalokokonaisuuden. Pinta-alaltaan noin 15 000 m²:n toimistotalokokonaisuus nousee näkyvälle paikalle junaradan varrelle ja Pasilan erinomaisten kulkuyhteyksien äärelle. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyy keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2013		2012	
	Sijoitus, M€	Omistus- osuus	Sijoitus, M€	Omistus- osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	2,0	20,0 %	5,0	20,0 %
Sponda Fund I Ky	27,2	46,1 %	31,1	46,1 %
Sponda Fund II Ky	29,1	43,7 %	31,0	43,7 %

Sponda Fund III Ky*	18,8	36,4 %	16,3	35,9 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.	11,2	27,2 %	0,1	27,2 %
	88,3		83,5	

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

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen kasvukeskuksissa.

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. tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistöinvestointeihin.

*Fund III osakassopimuksen mukaisesti Spondan omistusosuus tulee nousemaan 38,1 %:iin jäljellä olevien sijoitussitoumusten suhteessa.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasot on kuvattu liitetiedossa 31 kohdassa "Käyvän arvon arvioiminen".

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskenäiset hankinnat	2013 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Lisäykset		0,2	0,0	0,0		0,2
Vähennykset						
Muut siirrot		0,1		-1,5	0,0	-1,5
Hankintameno 31.12.	3,3	11,5	1,4	0,2	0,0	16,4
Kertyneet poistot 1.1.	-	-2,3	-1,3	-1,6	-	-5,2
Vähennysten kertyneet poistot		-0,1		1,5		1,5
Tilikauden poistot		-0,2	0,0	0,0		-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,5	-1,4	-0,1	-	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	9,0	0,1	0,1	0,0	12,5

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskenäiset hankinnat	2012 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,3	11,2	1,4	1,7	-	17,6
Lisäykset			0,0		0,0	
Vähennykset				0,0		
Muut siirrot						
Hankintameno 31.12.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Kertyneet poistot 1.1.	-	-2,1	-1,2	-1,3	-	-4,5
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,3		-0,6
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,3	-1,3	-1,6	-	-5,1

Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	8,9	0,1	0,2	0,0	12,5
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	------

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

17. Liikearvo

M€	2013	2012
Hankintameno 1.1.	27,5	27,5
Muutokset	-	-
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset arvonalentumiset	-	-
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-13,0	-13,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14,5	14,5

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

Jäljelle jäävä 14,5 milj.euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 8,50 % (2012: 8,75 %:n) diskonttokorkoa. Arvonlennustestauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletuksissa, päivitetään laskelmat vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

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

Arvontestauksen herkkyyshanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2013		
Diskonttokorko	8,50%	9,36%
Tuottovaade	6,50%	6,52%
Investointikustannukset		0,47%
2012		
Diskonttokorko	8,75%	9,36%
Tuottovaade	6,50%	6,52%
Investointikustannukset		0,33%

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvoalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 9,36 % (2012: 9,36 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,52 % (2012: 6,52 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 0,47 % suuremmiksi (2012: 0,33 %).

18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2013 yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,3	0,2	1,5
Lisäykset		0,9	0,9

Vähennykset			
Hankintameno 31.12.	1,3	1,2	2,5
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Vähennysten kertyneet poistot			
Tilikauden poistot	-0,1		-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,9	-	-0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	1,2	1,5

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2012 yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,3	0,0	1,3
Lisäykset		0,2	0,2
Vähennykset			
Hankintameno 31.12.	1,3	0,2	1,5
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-	-0,7
Vähennysten kertyneet poistot			
Tilikauden poistot	-0,1		-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,2	0,7

19. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2013	2012
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	13,6	14,0
Takaamaton jäännösarvo	4,0	3,9
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	17,6	17,9
Kertymätön rahoitustuotto	-14,9	-15,2
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

Kertymän jaksottuminen 2013	2014	2015-2018	2019 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	15,9	17,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,0	1,3	2,7
Kertymän jaksottuminen 2012	2013	2014-2017	2018 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	16,3	17,9
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,0	1,2	2,7

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

20. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2013	2012
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,2	0,0
Lainasaamiset	1,1	1,1
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	1,2	1,1
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	9,9	20,1
Muut pitkäaikaiset saamiset	9,9	20,1
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	11,1	21,2

21. Laskennalliset verot

M€	31.12.2012	Kirjattu tuloslaskelmaan	Verokantamuutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/myydyt ja ostetut sijoituskiinteistöt	31.12.2013
Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	23,1	-13,6	-1,8	1,7	0,0		-0,1	9,4
Tilikauden 2013 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	10,4	-1,9	0,0				8,5
Tilikauden 2012 tuloksesta syntyneet verosaamiset	1,7			-1,7				0,0
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	1,5	1,9	-0,6					2,8
Koronvaihtosopimukset	10,5	-0,1	0,0		-5,1			5,3
Korko-optiot	0,8	-0,2	-0,1					0,5
Viitekoronvaihtosopimukset	0,0	0,1	0,0	0,0				0,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	0,0	0,0					0,1
Muuntoerot/lainat	0,0	-0,6			0,6			0,0
Eläkevelvoitteet	0,1	0,0	0,0					0,1
Muut erät/siirrot	0,4	0,2	-0,1	-0,1	0,0			0,4
Yhteensä	38,4	-1,9	-4,5	-0,1	-4,5	0,0	-0,1	27,4
Laskennalliset verovelat								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	-0,5	0,0	0,0				0,1
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	203,8	18,6	-40,9	0,0	0,0		0,0	181,6
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0	0,0	0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,1	2,5	0,0			-3,6		0,1
Muut erät/siirrot	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0			0,3
Yhteensä	205,9	20,7	-40,9	0,0	0,0	-3,6	0,0	182,1

M€	31.12.2011	Kirjattu tuloslaskelmaan	Verokantamuutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/myydyt ja	31.12.2012
----	------------	--------------------------	-----------------	---------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------------------	------------

				tuloksen eriin			ostetut sijoitus- kiinteistöt	
Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	26,3	-7,6	4,0	0,4				23,1
Tilikauden 2012 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	1,7	0,0					1,7
Tilikauden 2011 tuloksesta syntyneet verosaamiset	4,0		-4,0					0,0
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	1,7	-0,1						1,5
Koronvaihtosopimukset	9,7	0,1			0,8			10,5
Korko-optiot	1,3	-0,5						0,8
Valuuttatermiinit	0,0		0,0					0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,3	-0,1						0,2
Muuntoerot/lainat	0,0	0,3			-0,3			0,0
Muut erät/siirrot	0,7	0,1	0,1	-0,3				0,6
Yhteensä	44,0	-6,1	0,0	0,1	0,5	0,0	0,0	38,4

Laskennalliset verovelat								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,2		-0,2				0,6
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	233,0	27,9	-53,7	0,0		-3,5		203,8
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0	0,0					0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,4	3,3				-3,6		1,1
Muut rahoituserät	0,0							0,0
Muut erät/siirrot	0,7	-0,3	0,0	0,0				0,3
Yhteensä	235,7	31,2	0,0	-53,9	0,0	-3,6	-3,5	205,9

Suomen yhteisöverokannan muutos

Suomen eduskunta päätti 17.12.2013 yhteisöverokannan muuttamisesta 24,5 prosentista 20 prosenttiin. Verokantaa sovelletaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavina verovuosina. Laskennalliset verosaamiset ja -velat määritetään uudella 20 prosentin verokannalla 31.12.2013 päättyvältä tilikaudelta.

31.12.2013 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 2,3 milj.euroa (2012: 2,3 milj.euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 64,0 milj. euroa (2012: 77,7 milj.euroa), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

	2014	2015-2016	2017-2018	2019-2020	2021-2022	2023-2024	Yhteensä
Vanhenemisvuosi							
Vahvistettu tappio	0,0	0,5	0,6	0,6	0,6	0,0	2,3
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,5

22. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 21 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osaakeyhtiöiden kautta.

M€	2013	2012
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	7,8	7,9
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0	-1,7

Siirrot sijoituskiinteistöihin	-	-
Arvon muutos	0,0	1,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	7,8	7,8
Myytyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	0,0	6,9
Myytyjen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	0,0	-1,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0	5,2

23. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2013	2012
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	5,7	4,3
Muut saamiset	14,2	32,4
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	1,0	2,2
Muut siirtosaamiset	12,8	9,9
Yhteensä	33,7	48,9

Muut saamiset sisältää 14,0 milj. euroa (2012: 25,3 milj. euroa) ALV-saamisia.

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	2013	2012
Ei erääntynyt	3,3	2,1
Alle kuukauden	0,9	0,9
1-3 kuukautta	0,5	0,6
3-6 kuukautta	0,2	0,2
6-12 kuukautta	0,6	0,2
1-5 vuotta	0,2	0,3
Yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	5,7	4,3

M€	2013	2012
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	2,4	2,5
Verot	0,1	0,2
Muista	10,2	7,2
Yhteensä	12,8	9,9

24. Rahavarat

M€	2013	2012
Pankkitilit	18,8	30,1
Likvidit sijoitukset	-	-

Yhteensä	18,8	30,1
-----------------	-------------	-------------

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2013	2012
Euro	12,5	17,9
USA:n dollari	0,2	0,7
Venäjän rupla	6,1	11,5
Yhteensä	18,8	30,1

25. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

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

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 uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Käyvän arvon rahasto

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

Uudelleenarvostusrahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muun oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2013 jaetaan 0,18 euroa/osake.

26. Kertyneet voittovarot

M€	2013	2012
Tilikauden alussa	585,0	526,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)	103,1	114,3
Eläkevelvoitteet	0,0	-0,1
Osingonjako	-48,1	-45,3
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot	-11,7	-10,3
Osakeperusteiset maksut	-0,1	0,1
Tilikauden lopussa	628,1	585,0

27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2013	2012
Joukkovelkakirjalainat	471,2	324,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 034,2	1 136,1
Yhteensä	1 505,5	1 460,3

Kts. liitetieto 31.

28. Eläkevelvoitteet

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 v:sta 63 v:teen ja miehillä 62 v:sta 63 v:teen (ennen uudistusta 65 v:teen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 2 henkilöä.

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

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

Vakuutusjärjestelyssä varojen määrä lasketaan samalla diskonttauskorolla kuin velvoite, jolloin diskonttauskoron muutos ei aiheuta oleellista riskiä. Myöskään eliniän odotteen kasvaminen ei aiheuta merkittävää riskiä, koska vakuutusyhtiö kantaa suurimman osan eliniän odotteen kasvun vaikutuksesta. Eläkkeiden korotus sen sijaan on pääosin yhtiön vastuulla, jolloin esimerkiksi eläkeindeksin kasvu 0,25 %:lla nostaisi velvoitetta 4,5 % ja vastaavasti sen lasku 0,25 %:lla vähentäisi velvoitetta 4,2 %

Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman eläkekulu

M€	2013	2012
Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	0,1	0,2

Taseessa esitetyn etuus pohjaisen nettovelan täsmäytyslaskelmat

M€	2013	2012
Etuuspohjainen velvoite	4,4	5,0
Varojen käypä arvo	3,8	4,4
Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.	0,7	0,6

M€	2013	2012
Etuuspohjainen nettovelka 1.1.	0,6	0,6
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	-0,2
Kirjaukset tuloslaskelmaan	0,0	0,0
Yhteensä laajaan tuloslaskelmaan kirjatut uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,1	0,2
Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.	0,7	0,6

Taseessa esitetyn etuuspohjaisen velvoitteen muutokset

M€	2013	2012
Etuuspohjainen velvoite 1.1.	5,0	4,7
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Korkokulut	0,1	0,2
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät		
Voitot (-) / tappiot (+) väestötilastollisten oletusten muutoksista	0,0	0,0
Voitot (-) / tappiot (+) taloudellisten oletusten muutoksista	0,0	0,6
Kokemusperäiset voitot (-) / tappiot (+)	-0,3	0,0
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
Etuuspohjainen velvoite 31.12.	4,4	5,0

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

M€	2013	2012
Käyvät arvot 1.1.	4,4	4,1
Korkotuotot	0,1	0,2
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (lukuun ottamatta korkokuluun/-tuottoon sisältyviä eriä)	-0,4	0,4
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,2
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
Käyvät arvot 31.12.	3,8	4,4

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2014

0,1

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa eikä niitä ei voida kohdistaa eri omaisuusryhmille, sillä varat ovat vakuutusyhtiössä.

Merkittävät vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttauskorko	3,00%	3,00%
Palkkojen nousu	3,50%	3,50%
Eläkkeiden korotus	2,10%	2,10%

Etuuspohjaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio	9,0
---	-----

29. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2013	2012
Lainat rahoituslaitoksilta	27,8	25,8
Yritystodistukset	255,5	250,0
Yhteensä	283,3	275,9

Kts. liitetieto 31.

30. Ostovelat ja muut velat

M€	2013	2012
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	12,0	11,9
Ostovelat	3,3	3,2
Korkovelat	13,9	15,2
Muut lyhytaikaiset velat	18,5	34,3
Siirtovelat	16,6	29,2
Yhteensä	64,4	93,9

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 17,4 milj. euroa ALV-velkaa (2012: 28,1 milj. euroa).

Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	0,5	0,5
Henkilöstökuluista	4,1	4,4
Veroista	0,2	0,3
Investoinneista	8,3	19,5
Muista	3,6	4,5
Yhteensä	16,6	29,2

Osto- ja muiden velkojen käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

31. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

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

1. Korkoriski

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

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2013 oli 79 (2012: 72) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (2012: 1,9) vuotta.

Johdannaisopimukset 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 vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä käyttäen hyväkseen Bloombergin johdannaislaskureita ja markkinanoteerauksia. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 31.4.

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

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin sellaisiin koronvaihtosopimuksiin, joissa yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa. Yhtiöllä on yksi pankin kanssa solmittu koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamisesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Kaikki koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2014-2019, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2013 aikana suojauskohteena olevien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas (99,7 %). Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon muutos koronvaihtosopimuksesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

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

Sponda Oyj analysoi korkopositiota simuloimalla markkinakorkojen muutosta. Rahoitusyksikkö laskee konsernin seuraavan vuoden korkokuluennusteen ja korkoherkkyyden. Korkotason muutoksesta aiheutuvaa korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:
 – ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2012: nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)*
 – laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 1 795 milj.euroa (2012: 1 742)
 – laskelma sisältää voimassaolevat korkoriskiä suojaavat korkojohdannaissopimukset yhteensä 1 100 milj. euroa (2012: 1 172)

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

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2013 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 63 prosenttiin korkoriskiä suojaavista korkojohdannaista, kun vastaava luku vuonna 2012 oli 74 prosenttia. Herkkyyksianalysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2013 aikana noin 53 milj. eurolla (2012: laski 19 milj. eurolla).

* 31.12.2013 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat alle 0,4 %.

Korkoriskin herkkyys

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

M€	31.12.2013		31.12.2012	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	- 1,6	+ 23,8	- 2,8	+ 16,7
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+ 0,4	- 2,4	+ 0,2	- 3,7

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jällelrahoitusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan päivätasolla liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Konsernin maksuvalmiusasema ja -ennuste laaditaan jokaisena työpäivänä. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitus sopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasolla olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin kuudesosa konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Yhtiö uudelleenrahoitti vuoden 2013 aikana neljällä eri rahoitusjärjestelyllä yhteensä 485 milj. euron edestä vuosien 2013 - 2015 aikana normaalisti erääntyviä lainoja. Vuoden 2014 aikana erääntyä pitkäaikaisia rahoituslainoja vain noin 28 milj. euroa. 2014 aikana erääntyvistä yritystodistuksista on kerrottu lisää alempana. Liitteissä nro:t 31.5 ja 31.6 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2013 oli 2,5 vuotta (31.12.2012; 2,7 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2014 erääntyvät velat ovat yhteensä noin 283,8 milj. euroa, josta liikkeeseen lasketut yritystodistukset muodostavat 256 milj. euroa. Loput vuonna 2014 erääntyvistä lainoista muodostuvat rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2014 erääntyvät velat esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia rahoituslimiittejä. Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan suunnilleen nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla pitkäaikaisilla luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Yhtiön pysyvänä tavoitteena on pitää nostamattomia rahoituslimiittejä määrää, joka riittää aina kattamaan liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrän. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 510 milj. euroa (2012: 510 milj. euroa). Yhtiö on vuoden 2013 aikana korvannut alun perin vuonna 2014 erääntyvän 100 milj. euron luottolimitin pitkäaikaisella 100 milj. euron limiitillä. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2013 konsernin rahavarat olivat 18,8 milj. euroa (2012: 30,1 milj. euroa).

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

- Korkokatekertoimen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,1 (2012: 2,8).
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 41 % (2011: 40)
- Konserni ei ole rikkinut kovenantteja tilikauden aikana.

3. Luottoriski

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

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisen yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 49,8 milj. euroa (2012: 88,1 milj. euroa). Erittely on liitetiedossa 31.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokruksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 38,3 milj. euroa (2012: 41,0 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 2,9 milj. euroa (2012: 2,6 milj. euroa). Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1,1 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2013 luottotappioita yhteensä 0,7 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2013 kauppahintasaamia (2012: 5,8 milj. euroa). Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 2,8 milj. euroa (2012: 1,7 milj. euroa). Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäanalyysi liitteessä 23.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 4,7 milj. euroa (2012: 3,6 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

4. Valuuttariski

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

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa lähes kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 26 milj. USD (2012: 26 milj. USD) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 130 milj. RUB (2012: 104 milj. RUB). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä optioita, termiinejä ja valuuttavaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyy ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 13,1 milj. USD (2012: 13,5 milj. USD) edestä ostettuja ja asetettuja 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. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulospäätöskauden tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttaoptioiden tulosvaikutus olisi noin - 0,6 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,8 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 2,2 milj. USD:n vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus on vastakkainen verrattuna käytettyyn valuuttajohdannaiseen.

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö on vuonna 2011 laskenut liikkeeseen 650 milj. Ruotsin kruunun (SEK) joukkovelkakirjalainan. Lisäksi yhtiö on vuonna 2011 konvertoinut olemassa olleen 115 milj. euron rahalaitoslainan SEK-määräiseksi lainaksi (1 064 milj. SEK). Laina konvertoitiin SEK-määräiseksi pysyvien kustannussäästöjen takia. Kaikki SEK-määräiset lainat on suojattu valuuttariskiltä koron- ja valuuttavaihtosopimuksilla. Suojattujen SEK-määräisten lainojen realisoitumattomien valuuttakurssieroja ja lainoja suojaavien koron- ja valuuttavaihtosopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten nettomäärä voi vaihdella kunkin sopimuksen voimassaoloajan. Lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja johdannaissopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten aiheuttama tulosvaihtelu vähenee ajan kuluessa, saavuttaen eräpäivän nettoarvon nolla. Koron- ja valuuttavaihtosopimuksesta vastaanotettavat SEK-määräiset kassavirrat kattavat kaikki suojattujen SEK-määräisten valuuttalainojen tulevat korkovirrat ja eräpäivänä erääntyvät pääomat.

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

5. Pääomarakenteen hallinta

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

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 %. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy yksi oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 95,0 milj. euroa ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekerroin-kovenantin arvo. Korkokatekerroin-kovenantti määräytyy käyttökatteen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatekerroin tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2013 oli 41 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2012 lopussa oli 41 %. Spondan korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin 31.12.2013 oli 3,1. Vuonna 2012 korkokatekerroin oli 2,8. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2013 aikana 53 milj. eurolla, päättyen vuoden 2013 lopussa 1 789 milj. euroon (2012: 1 736 milj. euroa). Sponda-konserni myi vuoden 2013 aikana likvideettivaikuttaisesti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 38 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2013	2012
Korollinen vieras pääoma	1 789	1 736
Rahavarat ja korolliset saamiset	19	30
Korollinen nettovelka	1 770	1 706
Oma pääoma yhteensä	1 409	1 448
Taseen loppusumma	3 472	3 522
Omavaraisuusaste	41%	41%

6. Käyvän arvon arvioiminen

Konsernitilinpäätöksessä käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostetut erät sijoituskiinteistöt, sijoitukset kiinteistörahastoihin ja johdannaissopimukset on jaoteltu arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina. 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 31.4 esitetään konsernin käypään arvoon arvostetut johdannaissopimukset. Liitetiedossa 14 esitetään tiedot käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja liitetiedossa 15 käypään arvoon arvostetuista sijoituksista kiinteistörahastoihin.

31.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2013 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	9,9				9,9	9,9		9,9		9,9
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1		0,1		0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		19,8			19,8	19,8				
Rahavarat		18,8			18,8	18,8				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	10,0	39,8	0,0	0,0	49,8	49,8				

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		1 505,5		1 505,5	1 525,8	1 525,8
Johdannaissopimukset	0,5		26,1	26,5	26,5	26,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		283,3		283,3	283,8	283,8
Johdannaissopimukset	0,0		0,6	0,6	0,6	0,6
Korkovelat		13,9		13,9	13,9	
Ostovelat ja muut velat		21,2		21,2	21,2	
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	1 823,9	26,7	1 851,1	1 871,9	

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

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 10,0 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 27,2 milj. euroa.

2012 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Pitkäaikaiset saamiset		1,1			1,1	1,1			1,1	1,1
Johdannaissopimukset	20,1				20,1	20,1		20,1		20,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1		0,1		0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		36,7			36,7	36,7				
Rahavarat		30,1			30,1	30,1				
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	20,2	67,9	0,0	0,0	88,1	88,1				

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		1 460,3		1 460,3	1 477,5	1 477,5
Johdannaissopimukset			37,5	37,5	37,5	37,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		275,9		275,9	276,3	276,3
Johdannaissopimukset	0,1		5,4	5,4	5,4	5,4
Korkovelat		15,2		15,2	15,2	
Ostovelat ja muut velat		32,2		32,2	32,2	
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	1 783,6	42,9	1 826,5	1 844,2	

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

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 20,2 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 43,0 milj. euroa.

31.2 Rahoitusinstrumentit, jotka nettoutetaan tasessa tai jotka sisältyvät nettoutussopimuksiin.

31.12.2013, M€	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset		
	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Rahoitus-instrumentit	Netto summa
Varat			
Johdannaissopimukset	10,0	-10,0	0,0
Yhteensä	10,0	-10,0	0,0

31.12.2012, M€	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset		
	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Rahoitus-instrumentit	Netto summa
Velat			
Johdannaissopimukset	27,0	-10,0	17,0
Yhteensä	27,0	-10,0	17,0

Kaikki summat on arvostettu käypään arvoon. Yhtiöllä ei ole rahoitusinstrumentteja, jotka netotetaan taseessa.

Johdannaissopimusten nettouttaminen ISDA:n tai vastaavan Masters-sopimuksen mukaan.

31.3 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2013	2013 Käyvät	2012	2012 Käyvät
	Tasearvot	arvot	Tasearvot	arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	471,2	483,0	324,2	336,1
Lainat rahoituslaitoksilta	914,1	922,6	855,8	861,1
Valuuttalainat	120,1	120,2	280,3	280,3
Yhteensä	1 505,5	1 525,8	1 460,3	1 477,5
Lyhytaikaiset velat, M€	2013	2013 Käyvät	2012	2012 Käyvät
	Tasearvot	arvot	Tasearvot	arvot
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	283,3	283,8	275,9	276,3
Yhteensä	283,3	283,8	275,9	276,3

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

*) Vuosina 2013 ja 2012 joukkovelkakirjalainat sisälsi myös 650 milj. Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalainan. Vuonna 2013 joukkovelkakirjalainan tase arvo oli 73,3 M€ ja vuonna 2012 vastaavasti 75,6 M€. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määräisiä.

Kaikkien velkaerien käyvät arvot kuvastavat arvoa, jolla sijoittajat toimivilla jälkimarkkinoilla todennäköisesti olisivat valmiita ostamaan kyseiset velkaerät. Rahalaitoslainojen, yritystodistusten ja valuuttalainojen käyvät arvot yhtiö on laskenut vertaamalla kunkin yksittäisen velan voimassa olevia sopimusehtoja (esim. laina-aika ja korkomarginaali) tilinpäätöshetkellä markkinoilla vallitseviin ehtoihin, tavoitteen ollessa tarkastelun kohteena olevan velan uudelleenrahoitus. Keskeistä velan arvostuksessa on uuden lainan korkomarginaali, jolla vastaavanlainen velka olisi todennäköisesti voitu järjestää tilinpäätöshetkellä. Lainakohtaiset jälleerahoitusmarginaalit perustuvat yhtiön johdon arvioihin. Yhtiö arvioi tilikauden aikana useiden velkasijoittajien kanssa käytyjen keskusteluihin perustuen, että yhtiö kuuluu luottoriskiltään selvästi ns. Investment Grade-luokkaan. Yhtiön johdon arvio yhtiön luottoriskistä velkasijoittajien näkökulmasta on pysynyt muuttumattomana tilikaudet 2013 ja 2012. Yhtiö huomioi mahdollisen yhtiökohtaisen luottoriskin muutoksen velkojen arvostuksissa.

31.4 Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot
	2013	2013	2012	2012

Korkojohdannaiset

Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-26,7	695,7	-42,9	871,6
Ei suojauslaskennassa olevat	-0,5	150,0	-	-
Ostetut korkokatto-optiot				
Ei suojauslaskennassa olevat	3,0	404,1	0,6	300,0

Valuuttajohdannaiset

Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	9,5	0,1	10,2
Asetetut valuuttaoptiot	0,0	9,5	-0,1	10,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	6,9	187,4	19,5	337,4

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

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

Johdannaisopimukset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia. Sponda arvioi lisäksi itse johdannaisopimusten käyvän arvon kokoluokan.

31.5 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2013, M€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Joukkovelkakirjalainat	-	100,0	73,4	150,0	150,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	27,8	469,9	275,9	210,9	81,4	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2012, M€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Joukkovelkakirjalainat			100,0	75,7	150,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	25,8	262,5	542,8	275,0	60,0	-

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2014 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,2 % (2012: 3,4 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,5 vuotta (2012: 2,7 vuotta).

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat*Bilateraalilaina*

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

Rahoitusliemiitti

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

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski lokakuussa 2013 liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruinen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 9.10.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitti yhteensä 64 sijoittajaa ja laina ylimerkittiin merkittävästi. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olleiden lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Danske Bank ja SEB toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Bilateraalilaina

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

Hybridilaina

Sponda lunasti 27.6.2013 takaisin alun perin 130 miljoonan euron hybridilainasta (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina) (ISIN-koodi FI0003029181) jäljellä olleen 92,8 miljoonaa euroa lainaehtojen mukaisesti. Lunastuksen jälkeen yhtiölle jäi vain yksi 95 miljoonan euron hybridilaina, joka laskettiin liikkeeseen arvopäivällä 5.12.2012. Hybridilainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta.

Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Järjestäjänä transaktiossa toimi Nordea Markets.

Rahoituslimiitti

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

Bilateraalilaina

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

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski toukokuussa 2012 liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuista korkoa. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Lainasta saadut varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Danske Bank ja Pohjola Markets toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Syndikoitu luottojärjestely

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

Rahoituslimiitti

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

Joukkovelkakirjalaina

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

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 milj. euron syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimitin. 400 milj. euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Tämän järjestelyn 400 milj. euron lainaa on lyhennetty 70 milj. eurolla lokakuussa 2013 järjestetystä 150 milj. euron joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla. Lainan jäljellä oleva pääoma tilinpäätöshetkellä lyhennyksen jälkeen on 330 milj. euroa.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski toukokuussa 2010 liikkeeseen 100 miljoonan euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 %. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Joukkovelkakirjasta saadut varat käytettiin lainojen takaisinmaksuun. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Danske Bankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainalla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestely on vakuudeton.

31.6 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat

31.12.2013 M€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Joukkovelkakirjalainat	18	118	86	161	155	-
Lainat rahoituslaitoksilta	47	488	286	216	82	0
Yritystodistukset	256	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	12	11	9	6	6	3,3
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	0	0	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-2	-1	0	-	-	-
Ostovelat	3	-	-	-	-	-
Muut velat	18	-	-	-	-	-
Korkovelat	14	-	-	-	-	-
Yhteensä	366	616	382	384	243	3

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

31.12.2012 M€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Joukkovelkakirjalainat	13	13	113	83	156	-
Lainat rahoituslaitoksilta	50	285	558	281	60	0
Yritystodistukset	251	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	21	14	10	4	0	-
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-5	-5	-2	-1	-	-
Ostovelat	3	-	-	-	-	-
Muut velat	29	-	-	-	-	-
Korkovelat	15	-	-	-	-	-
Yhteensä	377	307	679	367	216	0

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

32. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/	
	2013	Konserni 12/2012
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	144,8	141,8
Annetut kiinnitykset	264,2	264,2

Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	19,2	18,6
Annetut takaukset	-	-
Vakuudet yhteensä	283,4	282,8

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2013	Konserni 12/2012	Emoyhtiö 12/2013	Emoyhtiö 12/2012
Vuokravastuut	93,7	96,3	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,9	-	-
Annetut takaukset	4,7	3,6	4,7	3,6
Yhteensä	102,3	103,8	4,7	3,6

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 12/2013	Konserni 12/2012	Emoyhtiö 12/2013	Emoyhtiö 12/2012
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,4	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3	0,3	0,3
Yhteensä	0,7	0,7	0,7	0,7

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

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

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 61,1 milj. euroa (2012: 59,3 milj. euroa).

Oman pääoman ehtoisten joukkovelkakirjalainojen ("hybridilainojen") korot

Hybridilainoille kertyi korkoa yhteensä 10,4 milj. euroa vuodelta 2013 (2012: 11,6 milj. euroa). Hybridilainojen kertyneet korot kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Vuonna 2013 hybridilainojen korkoja maksettiin yhteensä 14,5 milj. euroa (2012: 12,8 milj. euroa).

Vuonna 2008 liikkeeseen laskettu 130 milj. euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Joulukuussa 2012 Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun 130 milj. euron hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 milj. euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä. Loppuosa hybridilainasta, nimellisarvoltaan yhteensä 92,8 milj. euroa lunastettiin takaisin kesäkuussa 2013.

Vuonna 2012 liikkeeseen laskettu 95 milj. euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

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

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2013 jäljellä 28,7 milj. euroa (2012: 42,3 milj. euroa).

33. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

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

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 35.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhte-etuudet, M€	2013	2012
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,9	1,8
Osakeperusteiset etuudet	1,4	1,6

Yhteensä	3,3	3,4
Palkat ja palkkiot, M€	2013	2012
Kari Inkinen, toimitusjohtaja	0,5	0,5
Hallitus		
Kaj-Gustaf Berg ²	0,1	0,0
Lauri Ratia ¹	0,0	0,1
Klaus Cavén	0,0	0,0
Christian Elfving ²	0,0	0,0
Tuula Entelä	0,0	0,0
Juha Laaksonen ²	0,0	0,0
Arja Talma	0,0	0,0
Raimo Valo	0,0	0,0
Erkki Virtanen ¹	0,0	0,0
Hallitus yhteensä	0,3	0,3
Yhteensä	0,8	0,8

1) 18.3.2013 saakka

2) 18.3.2013 alkaen

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

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2013 tai 31.12.2012.

Hallituksen jäsenet omistivat 133.996 osaketta ja johtoryhmä 900.546 osaketta vuoden 2013 lopussa (2012: 117.908 ja 747.893 osaketta). Hallituksen ja johtoryhmän omistamien osakkeiden määrään sisältyy heidän lähipiiriinsä kuuluvien tahojen omistus.

34. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 19.3.2014, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Paul Hartwall ja Leena Laitinen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättävältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.—31.3.2014 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokouksuun.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2013:

Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto

HC LPN Holding Oy Ab, Peter Therman

35. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt:		Konsernin omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistus-osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda

Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie 1	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Upseerinkatu 1-3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkoraudantie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ilmalanrinne 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörikatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Liikekeskus Zeppelin Oy	Oulu	85,66		Sponda Kiinteistöt
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Sponda

Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Nimismiehenniitty	Espoo	67,00		Sponda Kiinteistöt
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Oulun Alasantie 3-7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinalinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	95,70		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Koulukatu 29	Turku	100,00	100,00	Sponda
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Vaajakosken Tikkutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Kuussillantie 27	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Värtönparkki 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44		Sponda Kiinteistöt

Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt
Osakeyhtiöt				
Arif Holding Oy	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hextagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management III Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Yhteisyritykset				
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29	Sponda
J. Österblad Oy	Turku	20,67		Sponda Kiinteistöt
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23	Sponda
Kilpakuujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	4,03		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,62		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt
Rahastoyhtiöt				
First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Russia Invest B.V.	Hollanti	27,23	27,23	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
Sponda Fund III Ky	Helsinki	36,40		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda
Ulkomaiset tytäryritykset				
OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda

CCL Greystone	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
Bonford Investments Ltd	Kypros	100,00	Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00	Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00	Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2013

Myydyt yhtiöt

Lönkka

Asunto Oy Lönnrotinkatu 28

OOO Inform Future

OOO NRC

Tapiolan Kulttuuritori

Tapiolan Liiketalo

Turun Julinia Fastighets Ab

Turun Kurjenmäki

Turun Martinkatu 5

Valuraudankuja 6

Perustetut yhtiöt

Hämeenlinnan Hallituskatu 10

Vaajakosken Tikutehtaantie 1

Helsingin Ilmalanrinne 1

Nimenmuutokset

Ruoholahden Ankkuri Koy aiempi nimi oli Helsingin Kuntotalo Koy

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	142,1	139,2
Rahastojen hallinnointipalkkiot		3,5	3,7
		145,6	142,9
Vuokraustoiminnan kulut			
Vuokraustoiminnan kulut		-44,4	-41,3
Rahastojen välittömät kulut		-1,6	-1,3
		45,9	-42,6
Nettotuotot		99,7	100,3
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,6	-1,5

Hallinnon kulut	2	3	6	-9,3	-11,2
Liiketoiminnan muut tuotot			4	0,1	0,3
Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä				0,1	0,7
Liiketoiminnan muut kulut			5	-1,7	0,0
Liikevoitto				87,2	88,6
Rahoitustuotot ja -kulut			7	67,3	221,5
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä				19,9	311,5
Satunnaiset erät			8	-21,1	57,4
Voitto / tappio ennen veroja				-1,2	368,9
Tuloverot			9	0,0	0,0
Tilikauden voitto / tappio				-1,2	368,9

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2013	31.12.2012
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	33,8	31,0
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		0,1	0,1
Ennakkomaksut		1,2	0,2
		1,3	0,4
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 916,6	1 804,4
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		834,8	1 052,2
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		96,3	86,6
Muut sijoitukset		47,4	55,3
		2 902,7	3 006,0
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 937,8	3 037,3
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	36,3	91,6
Rahat ja pankkisaamiset		6,2	12,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		42,5	103,6
Vastaavaa yhteensä		2 980,3	3 141,0
Vastattavaa			

Oma pääoma	14		
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto		352,3	31,6
Tilikauden voitto / tappio		-1,2	368,9
Oma pääoma yhteensä		1 067,2	1 116,5
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15	1 585,7	1 595,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	16	327,4	429,2
Vieras pääoma yhteensä		1 913,1	2 024,4
Vastattavaa yhteensä		2 980,3	3 141,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-1,2	368,9
Oikaisut	1)	94,1	-273,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	-17,3	-27,6
Saadut korot		38,2	43,7
Maksetut korot		-74,3	-94,0
Saadut osingot		-	370,5
Muut rahoituserät		-11,9	-6,4
Maksetut/saadut verot		-	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		27,6	381,1
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-92,6	-19,8
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-9,6	-5,9
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		13,7	18,7
Myönnettyt lainat		-37,9	-88,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		109,1	6,0
Investointien nettorahavirta		-17,3	-89,9
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		465,2	431,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-438,7	-711,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		5,4	31,8
Maksetut osingot		-48,1	-45,3
Rahoituksen nettorahavirta		-16,2	-293,4

Rahavarojen muutos	-5,9	-2,2
Rahavarat tilikauden alussa	12,1	14,3
Rahavarat tilikauden lopussa	6,2	12,1
Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
1) Oikaisut		
Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.		
Liiketoiminnan muut kulut	1,2	3,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-1,3	-4,5
Poistot	5,8	5,6
Rahoitustuotot ja -kulut	67,3	-234,6
Kurssitappiot realisoimattomat	-	13,2
Konserniavustus	21,1	-57,4
Verot	-	0,0
Oikaisut yhteensä	94,1	-273,9
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaiset liikesaamiset		
lisäys (-), vähennys (+)	1,1	-17,6
Korottomat lyhytaikaiset velat		
lisäys (+), vähennys (-)	-18,4	-9,9
Nettokäyttöpääoman muutos	-17,3	-27,6

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisparannukset

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

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

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

Muut koneet ja laitteet

3 – 10 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot

1 – 31 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimistotilan peruskorjauksen.

Sijoitukset

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

Tutkimus- ja kehitysmenot

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

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaisopimukset

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

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

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

Tuloverot

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

Valuuttamääräiset erät

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

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty 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.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2013	2012
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	105,9	100,9
Logistiikkakiinteistöt	36,0	38,2
Kiinteistökehitys	0,2	0,2
Yhteensä	142,1	139,2
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2013	2012
Pääkaupunkiseutu	132,5	130,2
Muu Suomi	9,7	9,0
Yhteensä	142,1	139,2

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2013	2012
Palkat ja palkkiot	10,6	10,4
Eläkekulut	1,8	1,9
Muut henkilösivukulut	0,5	0,6
Yhteensä	12,9	12,8
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja *	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Yhteensä	0,8	0,8

* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 505 T€ (2012: 503 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2012 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 500 T€ (2012: 173 T€).

M€	2013	2012
Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio	0,5	0,2

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

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

Henkilöstö keskimäärin	2013	2012
Toimihenkilöt, lkm	111	110

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2013	2012
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5,8	5,5
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,0	0,1
Yhteensä	5,8	5,6

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2013	2012
Konkurssipesän jako-osuus	0,0	0,1
Muut tuotot	0,1	0,2
Yhteensä	0,1	0,3

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2013	2012
Muut kulut	1,1	0,1
Luottotappiot	0,3	0,1
Epävarmat saamiset	0,3	-0,1
Yhteensä	1,7	0,1

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2013	2012
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	-	0,1
Yhteensä	0,1	0,2

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2013	2012
Rahastojen voitto-osuudet	10,7	7,5
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	-	370,5
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	38,8	43,7
Muut korkotuotot	-0,2	0,5
Muut rahoitustuotot	22,4	32,8
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	71,7	454,9
Korkokulut tytäryhtiöille	-1,5	-14,6
Muut korkokulut	-70,7	-81,8
Muut rahoituskulut	-24,1	-26,6
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-42,6	-110,4

Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-139,0	-233,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-67,3	221,5

8. Satunnaiset erät

M€	2013	2012
Konserniavustukset, saadut	30,7	57,4
Konserniavustukset, maksetut	-51,8	-
	-21,1	57,4

9. Tuloverot

M€	2013	2012
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	-	0,0
	-	0,0

10. Aineettomat hyödykkeet

2013, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	74,9	5,7	80,6
Lisäykset	6,8	11,4	18,2
Siirrot	-1,4	-8,2	-9,6
Hankintameno 31.12.	80,2	9,0	89,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-49,6	-	-49,6
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
Kertyneet poistot 31.12.	-55,4	-	-55,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	24,8	9,0	33,8

2012, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	68,0	5,2	73,2
Lisäykset	10,3	9,2	19,5
Siirrot	-3,4	-8,7	-12,1
Hankintameno 31.12.	74,9	5,7	80,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-44,2	-	-44,2
Tilikauden poisto	-5,5	-	-5,5
Kertyneet poistot 31.12.	-49,6	-	-49,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	25,2	5,7	31,0

11. Aineelliset hyödykkeet

2013, M€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	-	1,5	0,2	1,7
Lisäykset	-	0,0	1,1	1,2

Vähennykset			-0,2	-0,2
Hankintameno 31.12.	-	1,5	1,2	2,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-1,3	-	-1,3
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-	-
Tilikauden poisto	-	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,4	-	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	0,1	1,2	1,3

2012, M€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,9	1,4	0,0	3,3
Lisäykset	-	0,0	0,2	0,3
Vähennykset	-1,9	-	-	-1,9
Hankintameno 31.12.	0,0	1,5	0,2	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-1,2	-	-1,2
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-	-
Tilikauden poisto	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,3	-	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,1	0,2	0,4

12. Sijoitukset

2013, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 804,4	1 052,2	7,5	86,6	55,3	3 006,0
Lisäykset	126,0	52,0	-	9,7	216,2	403,9
Vähennykset	-13,7	-269,4	-	-	-224,1	-507,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 916,6	834,8	7,5	96,3	47,4	2 902,7

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyriksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	7,5	25,1	3,1	0,1	19,5	55,3
Lisäykset	0,0	20,1	3,9	-	192,1	216,2
Vähennykset	-	-18,1	-1,2	-	-204,8	-224,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,5	27,1	5,8	0,1	6,9	47,4

2012, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 812,7	1 061,9	7,5	69,2	37,0	2 988,3
Lisäykset	28,7	123,1	-	18,4	35,2	205,3
Vähennykset	-37,0	-132,8	-	-0,9	-16,9	-187,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 804,4	1 052,2	7,5	86,6	55,3	3 006,0

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	7,2	24,0	3,1	0,1	2,6	37,0
Lisäykset	0,3	18,0	-	-	16,9	35,2
Vähennykset	0,0	-16,9	-	-	-	-16,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,5	25,1	3,1	0,1	19,5	55,3

13. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2013	2012
Myyntisaamiset	3,4	3,2
Muut saamiset	4,9	16,4
Lyhytaikaiset lainasaamiset	3,4	-
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	7,5	60,5
Muut siirtosaamiset	17,1	11,5
Siirtosaamiset yhteensä	24,6	72,0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	36,3	91,6

Siirtosaamisten olennaiset erät

	2013	2012
Korot ja rahoituserät	6,4	4,8
Muut	18,2	67,2
Yhteensä	24,6	72,0

14. Oma pääoma

M€	2013	2012
Osakepääoma 1.1.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto 1.1.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	445,9	445,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	400,5	76,9
Osingonjako	-48,1	-45,3
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	352,3	31,6
Tilikauden voitto / tappio	-1,2	368,9
Oma pääoma yhteensä	1 067,2	1 116,5
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2013	2012
Voitto edellisiltä tilikausilta	352,3	31,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	445,9

Tilikauden voitto / tappio	-1,2	368,9
Yhteensä	797,0	846,3

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

M€	2013	2012
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	471,2	324,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 099,0	1 200,6
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	15,4	70,5
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 585,7	1 595,3
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 585,7	1 595,3

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

16. Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2013	2012
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	283,3	368,7
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	1,0	0,4
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	10,2	17,4
Muut ostovelat	0,6	0,5
Ostovelat yhteensä	10,8	17,9
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	0,1	0,1
Muut siirtovelat	20,2	25,8
Siirtovelat yhteensä	20,3	25,9
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	9,4	14,4
Muut lyhytaikaiset velat	2,6	1,9
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	44,2	60,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	327,4	429,2
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	13,8	19,0
Henkilöstökulut	4,9	5,2
Muut	1,6	1,6
Yhteensä	20,3	25,9

Lyhytaikaiset lainat rahoituslaitoksilta 2012 sisältää yhteensä 92,8 miljoonan euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

17. Johdannaissopimukset

M€	2013	2012
Korkejohdannaiset		

Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	695,7	871,6
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-26,7	-42,9
Korko-optiot, nimellisarvo	404,1	300,0
Korko-optiot, käypä arvo	3,0	0,6
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	150,0	-
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,5	-
Valuuttajohdannaiset		
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	9,5	10,2
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,1	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	9,5	10,2
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	0,0	-0,1
Valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	187,4	337,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	6,9	19,5

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

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2013	2012
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	114,8	111,6
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	4,7	3,6
Vuokravastuut, M €		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
Yhteensä	0,8	0,7
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3 - 5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
Muut vastuut, M€		
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	28,7	42,3

Voitonjakoehdotus

EHDOTUS TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 797.041.487,21 euroa, josta tilikauden tappio on -1.184.458,05 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2013 maksetaan 0,18 euroa/osake.

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

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2014

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ

Hallitus

Kaj-Gustaf Bergh

Klaus Cawén

Christian Elfving

Tuula Entelä

Juha Laaksonen

Arja Talma

Raimo Valo

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 18 päivänä helmikuuta 2014

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala

Kai Salli

KHT

KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2013–31.12.2013.

Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus

vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Muut lausunnot

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

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 2014

Esa Kailiala

KHT

KPMG Oy Ab

Kai Salli

KHT

Sponda Oyj
Korkeavuorenkatu 45
PL 940, 00101 HELSINKI
vaihde 020 431 31
www.sponda.fi