



H2

Sponda Oyj
Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2019

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

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

SISÄLLYSLUETTELO

Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2019	2
Yhteenveto 1.1.-31.12.2019 (vertailukausi 1.1.–31.12.2018)	2
Yhteenveto 1.7.-31.12.2019 (vertailukausi 1.7.–31.12.2018)	2
Konsernin tunnusluvut	2
Toimintaympäristö	2
Konsernin tulos 1.1.–31.12.2019	2
Kiinteistöomaisuus 1.1.–31.12.2019	3
Vuokraustoiminta	3
Segmenttikohtaiset tulokset	4
Rahoitus sekä taseen keskeiset tunnusluvut	5
Sponda-konserni	5
Spondan johto	5
Lähiajan riskit ja epävarmuudet	5
Näkymät vuodelle 2020	5
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	5
Hallituksen ehdotus osingoksi	6
Tunnuslukujen laskentakaavat ja esma ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia	7
Sponda Oyj tilinpäätöstiedotteen 1.1.–31.12.2019 taulukko-osa	8
Tilinpäätöstiedotteen liitetiedot	13

SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2019

YHTEENVETO 1.1.-31.12.2019 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.12.2018)

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

YHTEENVETO 1.7.-31.12.2019 (VERTAILUKAUSI 1.7.–31.12.2018)

- Liikevaihto oli 121,0 (130,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 92,4 (100,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 79,1 (72,2) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -24,0 (-27,4) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,11 (0,05) euroa.

Sponda on ottanut käyttöön uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin 1.1.2019 alkaen ja soveltanut käyttöönoton yksinkertaistettua menettelytapaa, eikä käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ole oikaistu. Enemmän tietoa IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutuksista löytyy tilinpäätöstiedotteen Laadintaperiaatteissa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	121,0	130,3	244,5	259,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	92,4	100,2	169,1	182,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	79,1	72,2	146,4	155,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,11	0,05	0,22	0,10
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			2,89	3,67
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			26,6	29,8

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

KONSERNIN TULOS 1.1.–31.12.2019

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

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

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

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

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2019

Spondalla oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 151 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 milj. m², jotka sijaitsevat Suomessa (99%) ja Venäjällä. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen pinta-alasta noin 56 % on toimistotilaa, 26 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa.

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

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

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	M€	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)		57,5	7,2	71,1	31,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto		0,9	-	2,2	24,8
Ajanmukaistamisinvestoinnit		-32,9	-28,1	-52,7	-42,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)		-49,3	2,4	-61,2	-2,7
Arvonmuutos (Venäjä)		3,0	-4,4	3,4	-14,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä		-20,8	-22,8	-37,3	-3,8
Kiinteistörahastot		1,2	-4,6	1,2	-4,6
Vuokravapajakasotus		-3,5	-	-3,5	-
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavien käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutos (IFRS 16)		-0,8	-	-1,9	-
Konserni yhteensä		-23,9	-27,4	-41,5	-8,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2019*

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

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

** Ei allokoitu segmenteille.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

Pääosa Spondan vuokrasopimuksista Suomessa on sidottu vuosittaisiin tai puolivuositteisiin indekseihin.

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

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimistokiinteistöt

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

	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto, M€	67,0	76,8	136,9	157,0
Nettotuotto, M€*	46,0	54,8	92,7	111,1
Liikevoitto, M€*	24,1	53,0	78,2	97,8
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 527,0	2 006,0
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			288,3	220,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-20,2	-15,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²			700 000	800 000

*Perustuu segmenttiraportointiin ja H2 luvut sisältävät puolen vuoden kiinteistöverot

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilöiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2019 liikevaihto oli 90,8 (86,6) milj. euroa ja nettotuotot olivat 67,1 (65,8) milj. euroa.

	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto, M€	45,5	45,8	90,8	86,6
Nettotuotto, M€*	34,3	34,9	67,1	65,8
Liikevoitto, M€*	41,5	32,7	61,2	68,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 285,6	1 514,4
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			124,0	21,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-23,6	12,6
Vuokrattava pinta-ala, m ²			245 000	255 500

* Perustuu segmenttiraportointiin ja H2 luvut sisältävät puolen vuoden kiinteistöverot

Kiinteistökehitys

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

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

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

Ei-strateginen omaisuus

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

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

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

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

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

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

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

Taseen tunnusluvut

	31.12.2019	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	26,6	30,5	29,8	25,1
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	68,0	63,8	64,4	69,3
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa**</i>	2 514,1	2 488,6	2 705,9	2 892,7
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	104,6	105,5	106,7	69,1
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	69,2	47,0	47,0	27,0

*) Nettovelkaan perustuen

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

SPONDA-KONSERNI

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

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

SPONDAN JOHTO

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

Sponda on uusinut johtoryhmänsä alkuvuodesta 2019. Johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi Martti Savenius (operatiivinen johtaja), Anna Blasik (talous- ja rahoitusjohtaja), Timo Pantsari (tietohallintojohtaja) ja Ari Käkelä (lakiasiaintohtaja).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

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

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2020

Yhtiö on päättänyt olla antamatta näkymiä vuodelle 2020.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2019.

12.3.2020
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Christian Hohenthal, puh. 020 431 31
Talous- ja rahoitusjohtaja Anna Blasik, puh. 020 431 31

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA ESMA OHJEISTUKSEN MUKAISISSA VAIHTOEHTOISISSA TUNNUSLUVUISSA TARVITTAVIA ERITTELYJÄ JA SILTALASKELMIA

IFRS-tunnusluvut

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	1-12/2019	1-12/2018
Saadut ennakot	2,8	2,5
Saadut vuokravakuudet	6,7	6,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka	336,8	189,7

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2019 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma

M€	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	120,8	130,2	244,1	258,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,2	0,2	0,3	0,3
	121,0	130,3	244,5	259,2
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-28,7	-30,2	-75,3	-76,5
Nettotuotot	92,4	100,2	169,1	182,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>				
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-24,0	-27,4	-41,5	-8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-3,3
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,5	2,7	0,5
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-2,1	-2,1	-3,8	-4,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-16,0	-13,0	-33,0	-25,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,2	0,3	3,1	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,6	-1,8	-3,4	-3,5
Liikevoitto	79,1	72,2	146,4	155,1
<i>Rahoitustuotot</i>	0,6	0,7	1,0	1,2
<i>Rahoituskulut</i>	-48,3	-56,1	-96,6	-109,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-47,6	-55,5	-95,6	-107,9
Voitto ennen veroja	31,5	16,7	50,8	47,1
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,1	0,1	-0,8	-0,6
<i>Laskennalliset verot</i>	6,2	-1,0	25,0	-12,7
<i>Tuloverot yhteensä</i>	6,1	-0,8	24,2	-13,3
Katsauskauden voitto	37,6	15,9	74,9	33,8
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	37,6	15,9	75,5	33,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	-0,6	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,11	0,05	0,22	0,10

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Katsauskauden voitto/tappio	37,6	15,9	74,9	33,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Muuntoerot</i>	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	37,4	15,7	74,7	33,7
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	37,4	15,7	75,3	33,7
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	-0,6	0,0

Konsernitase

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

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-12/2019	1-12/2018
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	74,9	33,8
<i>Oikaisut</i>	50,7	114,8
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-4,8	8,4
<i>Saadut korot</i>	0,4	0,4
<i>Maksetut korot</i>	-77,3	-87,7
<i>Muut rahoituserät</i>	-3,4	-1,7
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,9	-0,6
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	39,6	67,3
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-70,0	-126,3
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-0,9	-0,1
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,5	-0,6
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	604,7	75,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	2,8	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	536,1	-51,7
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Lisäys sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon</i>	-	184,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	204,5	47,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-441,4	-228,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-	-318,8
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>	-338,0	-320,5
<i>Vuokrasopimusvelkojen muutos (IFRS 16)</i>	-3,5	-
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-578,5	-637,2
<i>Rahavarojen muutos</i>	-2,8	-621,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	106,7	729,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,7	-0,7
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	104,6	106,7

Laskelma oman pääoman muutoksista

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

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

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS:n mukaan edellyttää yhtiön johdon arvioiden ja oletusten käyttämistä, mikä vaikuttaa taseen varojen ja velkojen sekä tuottojen ja kulujen määriin. Vaikka arviot perustuvat yhtiön johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvoista.

Kaikki luvut on esitetty miljoonina euroina ja ne on pyöristetty lähimpään 0,1 milj. euroon, jolloin yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

Muutokset 2019 laatimisperiaatteissa:

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on korvannut IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. Uuden standardin mukaan vuokralle ottajien on kirjattava lähes kaikista vuokrasopimuksista taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava käyttöoikeusomaisuuserä. Sopimus tai sopimuksen osa luokitellaan vuokrasopimukseksi, kun omaisuuserä voidaan tunnistaa, Spondan on oikeus saada olennaisin osin kaikki taloudelliset hyödyt omaisuuserän käytöstä ja konsernilla on oikeus ohjata kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään käyttöajanjaksolla. Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on Spondan käytettävissä.

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

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

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokratuotot niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä Spondan näkemystä lisäluoton korosta. Painotettu keskimääräinen diskonttokorko oli 2,9 %. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut), muuttuvat vuokrat, jotka ovat sidottu indeksiin tai hintaan, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

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

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

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

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus taseeseen 31.12.2018

ME	31.12.2018	IFRS 16 vaikutus*	1.1.2019*
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 755,8	33,9	3 789,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	16,2	-	16,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,9	0,4	14,3
Muut aineettomat hyödykkeet	1,3	-	1,3
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	-	2,7

<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,1	-	0,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	22,3	-	22,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 812,5	34,3	3 846,8
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	6,6	-	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	28,8	-	28,8
<i>Rahavarat</i>	106,7	-	106,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	142,1	-	142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	241,4	-	241,4
Varat yhteensä	4 195,9	34,3	4 230,1
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	-	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	-	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	756,7	-	756,7
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	-	0,7
<i>Muuntoerot</i>	0,3	-	0,3
<i>Kertyneet voittovarot</i>	217,3	-	217,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 245,5	-	1 245,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,9	-	1,9
Oma pääoma yhteensä	1 247,4	-	1 247,4
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	167,1	-	167,1
<i>Korolliset velat</i>	2 516,2	32,6	2 548,8
<i>Muut velat</i>	0,4	-	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 683,8	32,6	2 716,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	0,0	1,7	1,7
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	73,2	-	73,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	73,3	1,7	75,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	191,5	-	191,5
Velat yhteensä	2 948,6	34,3	2 982,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 195,9	34,3	4 230,1

* Lopulliset luvut eroavat H1 tiedotteesta esitetyistä indeksilaskennan tarkistuksen vuoksi.

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

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

IFRS 16 mukainen erittely tuloslaskelman ja taseen muutoksista raportointikaudella

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

Tarkempaa tietoa laatimisperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2019.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot on tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmentteittäin

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

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

1-12/2018 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	157,0	86,6	1,0	14,7	0,0	259,2
<i>Ylläpitokulut</i>	-45,8	-20,8	-2,9	-6,8	0,0	-76,5
<i>Nettotuotot</i>	111,1	65,8	-2,0	7,8	0,0	182,8
<i>Luovutusvoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä</i>	15,4	-	0,0	0,4	-	15,9
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	0,5	-	-	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-15,9	12,6	15,9	-21,0	-	-8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,3	-	-	-3,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-12,8	-9,6	-5,0	-1,9	-0,1	-29,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	-2,6	0,0	0,0	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	97,8	68,5	3,6	-14,7	-0,1	155,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-107,9	-107,9
<i>Voitto ennen veroja</i>					-108,1	47,1
<i>Tuloverot</i>					-13,3	-13,3
<i>Tilikauden voitto</i>					-121,4	33,8
<i>Investoinnit</i>	32,0	6,3	84,1	1,1	0,6	124,2
<i>Segmentin varat</i>	2 229,1	1 535,4	72,0	179,7	179,8	4195,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	220,4	21,0	-	-	-	241,4

Konsernin tunnusluvut

	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Tulos/osake, €	0,11	0,05	0,22	0,10
Omavaraisuusaste, %			26,6	29,8
Osakekohtainen oma pääoma, €			2,89	3,67

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 151 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 milj. m², jotka sijaitsevat Suomessa (99%) ja Venäjällä. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen pinta-alasta noin 56 % on toimistotilaa, 26 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa.

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

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

M€	31.12.2019*	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 755,8	3 935,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	241,3	0,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	12,7
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	67,8	110,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-549,6	-59,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,0	1,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-37,3	-3,8
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-412,3	-241,4
Vuokravapaaajaksotus	-3,5	-
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	30,1	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 092,3	3 755,8
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	412,3	241,4

*Sisältää IFRS 16 vaikutuksen

Merkittävimmät investointisitoumukset

Kiinteistökehitys vastaa kiinteistökehityshankkeiden toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista.

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

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	31.12.2019	31.12.2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,6	6,6
Myynnit ja muut muutokset	- 0,1	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,5	6,6

Vastuusitoumukset

	31.12.2019	31.12.2018
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€		
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	2 314,4	2 551,5
<i>Annetut kiinteistökiinnitykset*</i>	2 314,4	2 551,5
<i>Osakepanttaukseseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanntia</i>	159,0	186,7
<i>Osakepanttaukseseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus**</i>	3 099,1	3 147,9
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	92,4	75,1

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

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Vuokra- ja muut vastuut, M€		
<i>Vuokravastuut</i>	0,3	50,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	4,2	4,5
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	5,1	3,3
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahoihin</i>	3,2	3,5
Korkojohdannaiset, M€		
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	2 500,4	2 207,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo*</i>	0,0	0,0
Valuuttajohdannaiset, M€		
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	0,4	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo*</i>	0,0	-

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

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Sponda käyttää käyvän arvon arvostuksissa ulkopuolisia arvioita.

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

	31.12.2019	31.12.2018
Johdon työsuuhde-etuudet, M€		
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuuhde-etuudet</i>	5,7	5,2
Yhteensä	5,7	5,2

Lähipiirin kanssa toteutuneet muut liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2019

Tarkastelujakson aikana ei ollut muita olennaisia liiketapahtumia lähipiirin kanssa.

Lähipiirin kanssa toteutuneet muut liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2018

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

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