

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2013

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

	Sivu Sisällyslue
Hallituksen toimintakertomus	1
Osakkeet ja osakkeenomistajat	4
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	6
Osakekohtaiset tunnusluvut	6
Tunnuslukujen laskentakaavat	7
Konsernin tuloslaskelma	8
Konsernin tase	9
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	10
Konsernin rahavirtalaskelma	11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	12
1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tulot	17
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	17
3 Poistot ja arvonalentumiset	17
4 Liiketoiminnan muut kulut	17
5 Rahoitustuotot ja -kulut	17
6 Tuloverot	17
7 Osakekohtainen tulos	18
8 Sijoituskiinteistöt	18
9 Myyntisaamiset ja muut saamiset	18
10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	19
11 Rahavarat	19
12 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	19
13 Rahoitusvelat	20
14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	20
15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	21
16 Vastuusitoumukset	21
17 Rahoitusriskien hallinta	22
18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	23
19 Tytäryritykset	24
20 Muut vuokrasopimukset	24
21 Lähipiiritapahtumat	24
Emoyhtiön tuloslaskelma	25
Emoyhtiön tase	26
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	30
Käytetyt kirjanpitokirjat	31
Tilintarkastuskertomus	32

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2013

YLEISTÄ

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat emoyhtiön lisäksi Kiinteistö Oy Antintori, Kiinteistö Oy Toejoen City. Emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa molemmat tytäryhtiönsä 100 %:sti.

Kiinteistö Oy Antintori omistaa Porissa 2.339 m²:n tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat noin 55 autolle. Kiinteistöyhtiön tilat on lähes kokonaan vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4300 m² hotelli- ja ravintolatilaa. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä 4 eri vuokralaista.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025. Hotellihuoneita on kaikkiaan 120 kpl.

Vanhempien hotellihuoneiden (84 kpl) peruskorjausinvestointi alkoi loppuvuonna 2012 ja se valmistui vuoden 2013 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. SSK:n osalta investointi maksoi noin 1,35 miljoonaa euroa.

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m²:n liikekiinteistön. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu vähittäiskauppatoimintaan.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 562 TEUR (553) ja konsernin vastaavasti 662 TEUR (647).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 165 TEUR (157) ja konsernin voitto oli vastaavasti 68 TEUR (229).

Konsernin tulos per osake oli 0,04 EUR (0,15 EUR)

Konsernin tuloksen heikentymisen suurin yksittäinen syy oli rahoitustuottojen jääminen edellisvuotta pienemmiksi. Sen lisäksi tehtiin peruskorjauksen yhteydessä vuosikorjauksia aikaisempaa enemmän. Myös poistojen kasvu pienensi tulosta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön kaupparekisteriin merkitty osakepääoma on 2.555.543,23 € jakautuen 1 519 457 osakkeeseen, joilla kullakin on yksi ääni. Kaikki osakkeet ovat samanlaisia.

Yhtiöllä on pankkilainaa 1 606 000 euroa.

Konsernin oma pääoma per osake oli 3,05 EUR (3,10 EUR) ja omavaraisuusaste 71,9 % (81,9 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna edellisvuotta vilkkaampi. Osakkeita vaihdettiin 27 631 kpl 78 671 eurolla (43 963 kpl 124 220 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 2,72 (2,45) eurosta 2,96 (3,26) euroon. Vuoden 2013 viimeinen kaupantekokurssi oli 2,96 euroa.

Yhtiön osakkeet ovat kuuluneet Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 10.10.1998 alkaen.

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluvat ekonomi Esa Haavisto, (puheenjohtaja), Mari Grönroos, jäsen ja Mikael Grönroos jäsen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii varatuomari Ilpo Pirilä.

Yhtiön tilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja on Mika Kaarisalo, KHT.

Yhtiöllä ei toimitusjohtajan lisäksi ollut palveluksessaan muuta henkilökuntaa.

TIEDOTTAMINEN

Yhtiön pörssitiedotteet ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla osoitteessa: <http://www.sskoyj.fi/>

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen kehitys on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta.

Hotellitilojen vuokrasopimus ulottuu 31.12.2025 asti.

Muut kuin hotellitilojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi jatkuvia kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Riskien hallintaan vaikutetaan neuvotteluteitse ja seurannalla.

Arvopaperisijoituksiin liittyy pörssikurssien vaihteluun sekä yleisen korkotason vaihteluun liittyvä hintariski. Näihin asioihin vaikuttaa mm. yleinen taloudellinen kehitys.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Liikevaihdon odotetaan vuokraustoiminnan osalta nousevan jonkin verran kuluvana tilikautena. Samalla ennakoidaan vuokraustoiminnan tuloksen paranevan.

Arvopaperisijoitusten osalta tulos riippuu täysin kurssikehityksestä sekä yleisen korkotason kehityksestä.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 14.3.2014 pidettävälle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 151 945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan omaan pääomaan voitto/tappiotilille. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 19.3.2014. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 26.3.2014 alkaen.

Osakkeet, äännet ja omistussuhteet

Sarja	Osakkeita (kpl)	Äännet (kpl)	Osakepääoma €
Yksi sarja	1 519 457	1 519 457	2 555 543,23

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2013 merkitty 247 osakasta (osakerekisterin 31.12.2012 mukaan 247 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2012 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2012 100 %).

Yhtiön hallituksella ei ole voimassaolevaa valtuutusta osakeantiin tai vaihtovelkakirjalainojen tai optio-oikeuksien liikkeeseenlaskuun eikä omien osakkeiden hankkimiseen.

10 suurinta osakkeenomistajaa

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämä osakasluettelo 31.12.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. OWH-Yhtiöt Oy	670 622	44,14
2. Grönroos Timo	100 600	6,62
3. Grönroos Mari	89 960	5,92
4. Grönroos Nino	86 599	5,70
5. Järvenranta Sirppa	85 368	5,62
6. Hekholm Oy	80 000	5,27
7. Grönroos Mikael	75 444	4,97
8. Insinööritoimisto Tiemies Oy	37 819	2,49
9. Grönroos Arto	34 585	2,28
10. Grönroos Kaija	32 659	2,15

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2013

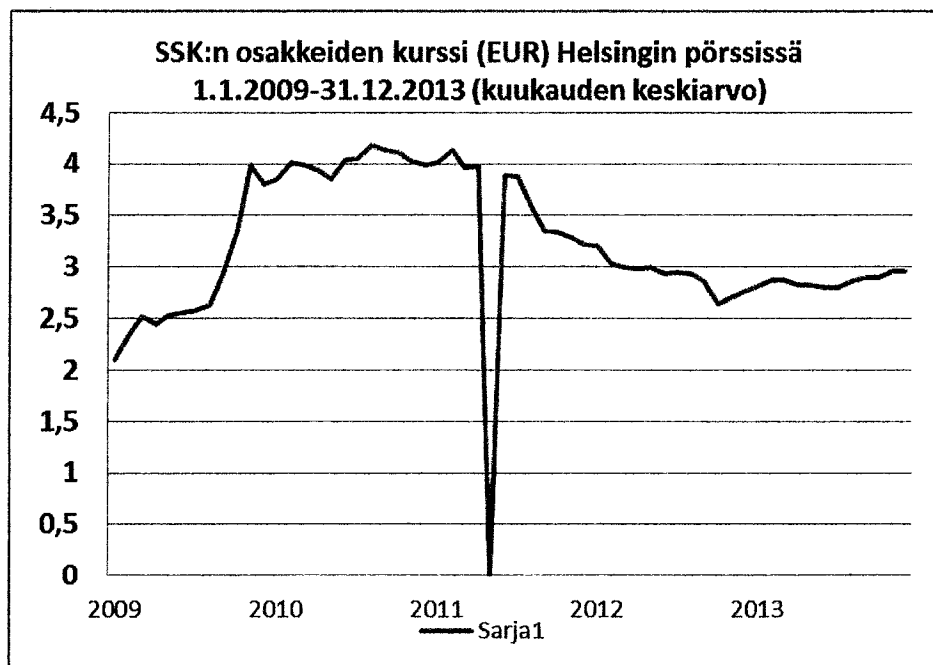
	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	20	855 937	56,332
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	16 001	1,053
Kotitaloudet	222	647 367	42,605
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
ulkomaat yhteensä	1	100	0,007
Kaikki yhteensä	247	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	2	101	0,007

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN
(31.12.2013 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	144	58,300	5 176	0,341
101-1 000	67	27,126	28 241	1,859
1 001-10 000	20	8,097	67 323	4,431
10 001-100 000	14	5,668	647 495	42,614
100 001- 999 999	2	0,810	771 222	50,756
Yhteensä	247	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2013 yhteensä 272 204 osaketta eli noin 17,915 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Toimitusjohtaja ei omista yhtiön osakkeita.



TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto	662	647	609	695	722
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0
Liikevoitto	11	58	44	177	272
% liikevaihdosta	1,7	8,9	7,2	25,5	37,7
Tulos ennen veroja	53	282	-140	550	651
% liikevaihdosta	8,0	43,5	-23,0	79,1	90,2
Tilikauden tulos	68	229	-94	414	482
% liikevaihdosta	10,2	35,4	-15,4	59,6	66,8
Oman pääoman tuotto %	1,5	4,9	-2,0	8,7	10,6
Sijoitetun pääoman tuotto %	1,5	5,7	-1,9	11,3	14,4
Omavaraisuusaste %	71,9	81,9	80,5	87,0	96,6
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	1342	528	1250	404	0
% liikevaihdosta	202,6	81,5	205,3	58,1	0,0
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,04	0,15	-0,06	0,27	0,32
Osakekohtainen oma pääoma EUR	3,05	3,10	3,05	3,23	3,06
Osingot tuhat EUR	152	152	152	152	152
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Osinko tuloksesta %	224,1	66,3	-161,5	36,7	31,5
Efektiiivinen osinkotuotto %	3,4	3,5	3,2	2,5	2,6
Hinta/voitto	66,3	18,8	-51,2	14,7	11,9
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	2,96	3,26	4,15	4,23	4,05
alin kurssi	2,72	2,45	3,12	3,83	2,01
keskikurssi	2,85	2,83	3,70	4,01	2,74
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	2,96	2,84	3,17	4,01	3,79
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	4 498	4 315	4 817	6 093	5 759
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	27 631	43 963	19 083	22 368	101 586
% osakkeiden lukumäärästä	1,82	2,89	1,26	1,48	6,69
Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$
Sijoitetun pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$
Omavaraisuusaste % =	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \cdot 100$
Osakekohtainen tulos =	$\frac{\text{Tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Efektiivinen osinkotuotto % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \cdot 100$
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
		€	€
Liikevaihto	1	662 496,18	647 353,89
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-31 058,82	-29 071,10
Poistot ja arvonalentumiset	3	-201 950,66	-184 136,24
Liiketoiminnan muut kulut	4	-418 343,73	-376 543,74
Liikevoitto		11 142,97	57 602,81
Rahoitustuotot	5	76 997,15	261 572,13
Rahoituskulut	5	-34 887,84	-37 671,39
Rahoituserät (netto)		42 109,31	223 900,74
Tulos ennen veroja		53 252,28	281 503,55
Tuloverot	6	14 558,18	-52 165,35
Tilikauden tulos		67 810,46	229 338,20
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteiseksi		0,00	0,00
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Rahavirran suojaukset		9 715,82	-2 127,28
Tilikauden laaja tulos yhteensä		77 526,28	227 210,92
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		67 810,46	229 338,20
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		77 526,28	227 210,92
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	0,04	0,15
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	0,04	0,15

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2013	31.12.2012
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	8	5 297 818,60	4 157 311,25
		<u>5 297 818,60</u>	<u>4 157 311,25</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9	91 245,19	95 721,54
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	10	997 618,21	1 350 365,06
Rahavarat	11	61 366,89	150 044,60
		<u>1 150 230,29</u>	<u>1 596 131,20</u>
Varat yhteensä		<u>6 448 048,89</u>	<u>5 753 442,45</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	15	7 115,49	7 115,49
Muut rahastot	15	-21 050,95	-30 766,77
Kertyneet voittovarot	15	2 097 277,02	2 181 412,26
Oma pääoma yhteensä		<u>4 638 884,79</u>	<u>4 713 304,21</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	78 564,27	128 371,04
Rahoitusvelat	13	1 381 243,00	700 000,00
		<u>1 459 807,27</u>	<u>828 371,04</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	13	225 004,00	100 000,00
Ostovelat ja muut velat	14	121 392,26	111 688,49
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	14	2 960,57	78,71
		<u>349 356,83</u>	<u>211 767,20</u>
Velat yhteensä		<u>1 809 164,10</u>	<u>1 040 138,24</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>6 448 048,89</u>	<u>5 753 442,45</u>

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitiliinpäätöstä.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Viite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Suojaus- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	15	2 555 543,23	7 115,49	-30 766,77	2 181 412,26	4 713 304,21
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					67 810,46	67 810,46
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset				9 715,82		9 715,82
Tilikauden laaja tulos yhteensä				9 715,82	67 810,46	77 526,28
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-151 945,70	-151 945,70
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-151 945,70	-151 945,70
Oma pääoma 31.12.2013		2 555 543,23	7 115,49	-21 050,95	2 097 277,02	4 638 884,79

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Viite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Suojaus- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	15	2 555 543,23	7 115,49	-28 639,48	2 104 019,76	4 638 039,00
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					229 338,20	229 338,20
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset				-2 127,29		-2 127,29
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-2 127,29	229 338,20	227 210,91
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-151 945,70	-151 945,70
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-151 945,70	-151 945,70
Oma pääoma 31.12.2012		2 555 543,23	7 115,49	-30 766,77	2 181 412,26	4 713 304,21

Svuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2013</u>	<u>1.1.-31.12.2012</u>
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	53 252,28	281 503,55
Oikaisut:		
Poistot	201 950,66	184 136,24
Korkokulut ja muut rahoituskulut	34 887,84	37 671,39
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-76 997,15	-261 572,13
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	<u>213 093,63</u>	<u>241 739,05</u>
Käyttö pääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	-6 797,07	-1 492,83
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	<u>26 662,79</u>	<u>-16 948,03</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<u>232 959,35</u>	<u>223 298,19</u>
Maksetut korot	-38 977,62	-32 078,05
Saadut korot	1 150,55	3 936,72
Saadut/maksetut verot	<u>-24 246,73</u>	<u>17 432,26</u>
Liiketoiminnan nettorahavirta	170 885,55	212 589,12
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-1 342 458,01	-527 602,32
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti	410 676,67	543 399,75
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	-24 573,50	-48 100,00
Saadut osingot	<u>42 490,28</u>	<u>39 840,00</u>
Investointien nettorahavirta	-913 864,56	7 537,43
Rahoituksen rahavirrat:		
Lainojen nostot	906 247,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-100 000,00	-100 000,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	<u>-151 945,70</u>	<u>-151 945,70</u>
Rahoituksen nettorahavirta	654 301,30	-251 945,70
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	-88 677,71	-31 819,15
Rahavarat tilikauden alussa	150 044,60	181 863,75
Rahavarat tilikauden lopussa	61 366,89	150 044,60

11

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy (myöhemmin SSK) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Pori ja rekisteröity osoite c/o Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

SSK on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palvelujen harjoittamiseen ja tarjoamiseen erikoistunut yhtiö.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.2.2014 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.

LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2013 voimassa olevia IAS- ja IFRS standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta on euro.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja ja käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja.

Konserni on soveltanut 1.1.2013 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joilla ei kuitenkaan ole ollut olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taseasemaan:

- Uudistettu IAS19 *Työsuhte-etuudet* -standardi
- IAS 1:n *Tilinpäätöksen esittämisen* muutos *Muiden laajan tuloksen erien esittäminen*
- IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen*
- IFRS 7:n *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* muutos *Rahoitusvarojen ja -velkojen vähentäminen toisistaan*.

ARVIoidEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja olettamuksia sekä käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Merkittävimmät arvionvaraiset seikat liittyvät liitetiedossa kahdeksan (8) esitettyyn sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen ja sen osalta erityisesti käytetyn tuottovaatimuksen suuruuteen sekä arvioon merkittävistä perusparannusinvestointitarpeista.

Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n ja tytäryhtiöt, joiden osakkeiden äänimäärästä emoyhtiö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50% tai joissa emoyhtiöllä muutoin suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiö siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa.

Hankitut tytäryhtiöt sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää soveltaen, jonka mukaan hankitun yhtiön varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypiin arvoihin hankintahetkellä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan. Konserniyhtiöiden keskinäinen osakeomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmää käyttäen.

TULOUTUSPERIAATE

Vuokrasopimusten perusteella saadut vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Osa vuokratuotoista voi olla siten muuttuvia, että ne on sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOVEROT

Konsernin tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja –velat kirjataan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallinen vero on kirjattu tilinpäätöspäivään mennessä säädetyillä verokannoilla. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja omaisuuden arvonnousua. SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintameno- ja suunnitelman mukaisiin tasapoistoihin perustuvan menetelmän. Myöhemmät perusparannukset aktivoidaan myös tasearvoon.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana ja ne ilmoitetaan liitetiedoissa. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot.

Sijoituskiinteistöjen tasapoistot tehdään seuraavilla poistoajoilla::

- | | |
|-------------------------|-----------|
| - rakennukset | 35 vuotta |
| - rakennusten ainesosat | 12 vuotta |

ARVONALENTUMISET

Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä siitä saatavan nettomyyntihinnan tai sitä korkeamman käyttöarvon kautta. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, erotus kirjataan tuloslaskelmaan arvonalentumistappioksi.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Konserni vuokralle antajana

SSK:n ollessa vuokralle antajana kaikki kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, ei rahoitusleasingsopimuksiksi, sillä kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen SSK:lle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat myös olla sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

MYYNТИ- JA MUUT SAAMISET

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden alkuperäiseen kirjanpitoarvoon vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Arvonalentumiskirjaukset tehdään tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia saamia.

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat –ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvaroihin kuuluvat erät, jotka on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiassa voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. 12 kuukauden kuluessa erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon, joka perustuu raportointikauden päättymispäivänä noteerattuun markkinahintaan.

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa sellaista objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Konserni kirjaa myyntisaamisen arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon.

JOHDANNAISINSTRUMENTIT JA SUOJAUSLASKENTA

Konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen, jolla muuttuvakorkoinen rahoituslaina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Tämä suojaussuhde täyttää konsernin riskienhallinnan asettaman tehokkaan suojauksen vaatimukset, mutta tähän ei kuitenkaan sovelleta suojauslaskentaa. 1.7.2012 lähtien instrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin ja-kuluihin.

Konserni sovelsi suojauslaskentaa 30.6.2012 asti (rahoitusvelan suojaus). Tähän mennessä suojausrahastoon kertyi 35.625 euron summa, mikä puretaan rahoituskuluihin suojaussopimuksen juoksuaikana 2 / 2016 mennessä.

LIIKEVOITTO

IAS1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

TYÖSUHDE-ETUUDET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

SSK:n palveluksessa ei ole toimitusjohtajan lisäksi muuta henkilökuntaa eikä yhtiöllä ole osakeperusteisia järjestelyjä. Tuloslaskelmassa esitetyt työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan palkasta.

OSINGOT

Maksettavat osingot kirjataan sille tilikaudelle, jonka aikana osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa hyväksyneet osingon maksettavaksi.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

SSK-konsernin omistamat sijoituskiinteistöt sijaitsevat Suomessa (Porissa), joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltua. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot tai niihin liittyvät muut tuotot koostuvat liike- ja toimistotiloista tai niihin liittyvistä palveluista, jolloin myöskään erillinen

liiketoiminnallinen segmentointi ei ole tarkoituksenmukaista. SSK-konsernin liiketoiminta raportoidaan yhtenä segmenttinä.

Konsernin tuotot yhdeltä vuokraustoiminnan asiakkaalta olivat noin 445 teuroa v.2013 (435 teuroa v.2012), mikä oli 67,2 % (67,2 %) konsernin liikevaihdosta.

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Seuraavilla voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tämän hetkisen käsityksen mukaan tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* ja siihen tehdyt muutokset, Rahoitusvarojen ja –velkojen luokittelu ja arvostaminen, arvonalentumiset ja yleinen suojauslaskenta. Standardin vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ei sen keskeneräisyyden vuoksi voida arvioida (Pakollisen voimaantulon ajankohta avoinna).
- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös* Määräysvalta keskeinen tekijä päätettäessä yhteisön yhdistelystä konsernitilinpäätökseen (voimaan 1.1.2014 tai jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* Yhteisten järjestelyjen kirjanpidollinen käsittely, kun huomioidaan niistä seuraavat oikeudet ja velvollisuudet (voimaan 1.1.2014 tai jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä*. Liitetietovaatimukset koskien erilaisia osuuksia muissa yhteisöissä (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IAS 27 (uudistettu 2011) *Erillistilinpäätös* Muut erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- Sijoitusyhteisöt –muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28:aan. Sijoitusyhteisön käypään arvoon arvostettavien tytäryrityksien vaikutus konsernitilinpäätöksen esittämiseen (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IAS 28 (uudistettu 2011) *Osuudet osakkuus ja yhteisyrityksissä*. Osakkuus- ja yhteisyritysten käsittely pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeisillä tilikausilla)
- IAS 32:n *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa* muutos *Rahoitusvarojen ja –velkojen vähentäminen toisistaan*. Tarkentaa rahoitusvarojen ja velkojen nettomääräistä esittämistä (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IAS 36:n *Omaisuserien arvon alentuminen* muutos. Muutos täsmentää liitetietovaatimuksia koskien rahavirtaa tuottavia yksiköitä, joihin on kohdistunut arvonalentumiskirjauksia (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- Muutos IAS 39:n *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* muutos. Muutos koskee suojauslaskennan soveltamisedellytyksiä tilanteissa, joissa johdannaissopimus siirretään ns.keskusvastapuolelle. (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRIC 21 *Levies* Tulkinta käsittelee julkisista maksuista maksajaosapuolelle mahdollisesti syntyvän velvoitteen kirjanpitokäsittelyä (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2013	2012
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	662 496,18	647 353,89
	662 496,18	647 353,89
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2013	2012
Palkat ja palkkiot	-27 200,00	-25 200,00
Eläkekulut	-3 245,86	-3 225,60
Muut Henkilösivukulut	-612,96	-645,50
Yhteensä	-31 058,82	-29 071,10
3 Poistot ja arvonalentumiset	2013	2012
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-201 950,66	-184 136,24
Yhteensä	-201 950,66	-184 136,24
4 Liiketoiminnan muut kulut	2013	2012
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-330 423,51	-286 428,28
Muut kuluerät	-87 920,22	-90 115,46
Yhteensä	-418 343,73	-376 543,74
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	12 529,82	8 599,39
Muut palvelut	1 820,00	0,00
Yhteensä	14 349,82	8 599,39
5 Rahoitustuotot ja -kulut	2013	2012
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	42 490,28	39 840,00
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	33 356,32	94 487,70
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista		123 333,87
Muut rahoitustuotot	1 150,55	3 910,56
Yhteensä	76 997,15	261 572,13
Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-34 841,84	-37 649,70
Muut rahoituskulut	-46,00	-21,60
Yhteensä	-34 887,84	-37 671,30
6 Tuloverot	2013	2012
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-38 401,41	-35 607,38
Edellisten tilikausien verot	0,00	0,00
Laskennallisten verojen muutos	52 959,59	-16 557,97
Yhteensä	14 558,18	-52 165,35
Verokulun ja 24,5%:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	53 252,28	281 503,55
Vero laskettuna 24,5 %:lla	-13 046,81	-68 968,37
Verovapaat tuotot	10 377,27	9 760,80
Verokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin	17 227,72	7 042,22
Verot tuloslaskelmassa	14 558,18	-52 165,35

7 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2013	2012
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	67 810,46	229 338,20
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,04	0,15

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**8 Sijoituskiinteistöt - taso 3**

	2013	2012
Tilikauden alussa	4 157 311,25	3 813 845,17
Lisäykset	1 342 458,01	527 602,32
Tilikauden poistot	-201 950,66	-184 136,24
Tilikauden lopussa	5 297 818,60	4 157 311,25

Konserni on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuon ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana ja käyvien arvojen hierarkia on tasoa 3.

Vuokratuotot on arvioitu niin, että suurimman vuokralaisen osalta tuottosidonnainen vuokrataso perustuu vuokralaisen antamaan arvioon tulevien vuosien vuokrista, mitä on korjattu vuoden 2013 toteutuneen ja arvion mukaisella suhteella. Muiden vuokralaisten osalta on laskelmissa käytetty tiedossa olevaa tulevaa vuokratasoa. Kiinteistöjen hoitokulut on arvioitu nykyisen tason mukaisina lisättynä viiden prosentin kasvulla.

Tuottovaatimuksena pidetään 7.75%. Edellä esitettyyn perustuen kiinteistöjen käyväksi arvoksi muodostuu 6,1 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 5,3 M€.

Mikäli vuokratuottotaso muuttuu +/- 10%, on sen vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin +/- 0,9 M€.

Mikäli kiinteistöjen hoitokulut muuttuvat +/- 10%, on sen vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin +/- 0,3 M€.

Mikäli laskentakorkokanta muuttuu +/- 1%-yksikköä, on sen vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin +/- 0,9 M€.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2013	2012
Myyntisaamiset	24 456,86	34 973,69
Erääntymättömät	24 456,86	34 854,01
Erääntyneet yli 90 päivää		119,68
Muut saamiset	2013	2012
Muut saamiset	56 465,97	39 192,82
Siirtosaamiset	2013	2012
Siirtosaamiset yhteensä	10 322,36	21 555,03
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	91 245,19	95 721,54

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2013	2012
Lyhytaikaiset sijoitukset; korkorahasto-osuudet	200 624,29	381 425,81
Lyhytaikaiset sijoitukset; noteeratut osakkeet	796 993,92	968 939,25
Käypä arvo	997 618,21	1 350 365,06
Hankinta-arvo	585 574,03	813 469,23
11 Rahavarat	2013	2012
Käteinen raha ja pankkitilit	61 366,89	150 044,60
	61 366,89	150 044,60

12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2013 aikana:	1.1.2013	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2013
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	76 512,90	-14 848,48	61 664,42
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	9 983,93	-4 407,51	5 576,42
Muut väliaikaiset erot	0,00	5 875,62	5 875,62
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	86 496,83		73 116,46

Laskennalliset verovelat:

Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	214 867,86	-63 187,14	151 680,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	214 867,86		151 680,72

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana:	1.1.2012	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	74 159,24	2 353,66	76 512,90
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	10 062,52	-78,59	9 983,93
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	84 221,76		86 496,83

Laskennalliset verovelat:

Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	195 956,23	18 911,63	214 867,86
Laskennalliset verovelat yhteensä	195 956,23		214 867,86

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on netotettu silloin, kun yhteisöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kirjatut erät toisiaan vastaan ja laskennalliset verot liittyvät samaan veronsaajaan.

	2013	2012
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	73 116,46	86 496,83
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	73 116,46	86 496,83
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat yhteensä	151 680,72	214 867,87
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	73 116,46	86 496,83
Laskennalliset verovelat taseessa	78 564,26	128 371,04
Laskennalliset verosaamiset	2013	2012
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	73 116,46	86 496,83
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	73 116,46	86 496,83
Laskennalliset verovelat	2013	2012
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	151 680,72	214 867,87
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	151 680,72	214 867,87

13 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2013	2012
Pankkilainat	1 381 243,00	700 000,00
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	225 004,00	100 000,00

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainojen korko määräytyy 1 kk:n euribor +1% mukaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen 15.2.2011 alkaen. Tämän vaikutuksesta konsernin rahoitusvelkojen korko on kiinteä 3,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen. Sopimus on arvostettu pankin ilmoittamaan käypään arvoon ja taseessa se on ilmoitettu muissa siirtoveloissa.

14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2013	2012
Ostovelat	22 574,45	25 182,28
Siirtovelat	2013	2012
Vuokraennakot	27,00	27,00
Muut siirtovelat	27 442,30	47 179,21
	27 469,30	47 206,21
Muut velat	2013	2012
Arvonlisäverovelka	66 223,25	37 135,80
Verovelka	2 960,57	78,71
Muut velat	5 125,26	2 164,20
	74 309,08	39 378,71
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	124 352,83	111 767,20

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa tosistaan.

15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 1.519.457 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

OMA PÄÄOMA	2013	2012
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	1 519 457	1 519 457
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Suojausrahasto 1.1	0,00	0,00
Rahavirran suojaukset	-21 050,95	-30 766,77
Suojausrahasto 31.12.	-21 050,95	-30 766,77
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 181 412,26	2 104 019,76
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 029 466,56	1 952 074,06
Tilikauden voitto/tappio	67 810,46	229 338,20
Oma pääoma yhteensä	4 638 884,79	4 713 304,21

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa/osake.

16 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	31.12.2013	31.12.2012
Jäljellä oleva arvo	70500	71500

Konsernin kiinteistöissä on tehty vuosina 2010-2013 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonnalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2013 vastuun enimmäismäärä oli 668.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2022.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:

	31.12.2013	31.12.2012
Pankkilainat	1 606 247	800 000
Annetut kiinnitykset	2 036 030	2 036 030

Annetut panttaukset; konserniyhtiön; Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta

17 Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

Konsernin sijoitukset korkorahastoihin altistavat sen rahavirran korkoriskille, mutta niiden vaikutus ei ole merkittävä kokonaisuudessaan.

Konsernin vuokraustoiminnan tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihtelusta. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyy korkoriskiä.

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainojen korko määräytyy 1 kk:n euribor +1% mukaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen 15.2.2011 alkaen. Tämän vaikutuksesta konsernin rahoitusvelkojen korko on kiinteä 3,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen. Tehty koronvaihtosopimus suojaa tulevaa rahavirtaa.

Sijoitustoiminnan markkinariski

Konserni altistuu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille.

Alla oleva taulukko kuvaa sijoitusten hintariskiä, mikäli eri osakeindekseissä tapahtuisi 10%:n vahvistuminen tai heikkeneminen kaikkien muiden tekijöiden pysyessä muuttumattomana.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonmuutokset vaikuttavat verojen jälkeiseen tulokseen. Laskelma on tehty olettaen, että konsernin sijoitukset muuttuvat kyseisen indeksin muutosten mukaisesti.

Muutokset tuloslaskelmassa:	2013	2012
OMX Helsinki	60 000	73 000

Konsernin tekemissä rahastosijoituksissa yleisen korkotason muutokset vaikuttavat käänteisesti rahaston korkosijoitusten hintoihin. Jos yleinen korkotaso muuttuu äkillisesti 1 prosenttyyksikön, rahastosijoitusten hinnat muuttuvat käänteisesti 4-5 prosenttia.

Likvidien varojen sijoittaminen tehdään hallituksen päättämien periaatteiden mukaan matalan riskitason kohteisiin.

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla. Saamisten ikäjakauma on esitetty liitetiedossa 9. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2013	31.12.2012
Tasearvo	1 606 247	800 000
Rahavirta	1 606 247	800 000
1 - 2 v.	450 000	200 000
3 - 4 v.	450 000	200 000
5 - 6 v.	450 000	200 000
7 - 8 v.	256 247	200 000

Pääomahallinta

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2013	2012
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-997 618,21	-1 350 365,06
Rahavarat	-61 366,89	-150 044,60
Rahoituslainat	1 606 247,00	800 000,00
Nettovelat	547 261,90	-700 409,66
 Oma pääoma yhteensä	 4 638 884,79	 4 713 304,21
Nettovelkaantumisaste (gearing)	11,8	-14,9

18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Käyvät arvot esitetään käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2013	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
Kaupankäyntiarvopaperit	997 618,21	997 618,21	0,00
	997 618,21	997 618,21	0,00
Käypään arvoon arvostetut velat		29108	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	29 108,00	0,00	29 108,00
	29 108,00	0,00	29 108,00

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2012	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
Kaupankäyntiarvopaperit	1 350 365,06	1 350 365,06	0,00
	1 350 365,06	1 350 365,06	0,00
Käypään arvoon arvostetut velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	46 766,00	0,00	46 766,00
	46 766,00	0,00	46 766,00

Päättäneen tilikauden ja edellistilikauden aikana ei tapahtunut merkittäviä siirtoja käypien hierarkian tasojen 1 ja 2 välillä.

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla. Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat merkittäviltä osin muihin syöttötietoihin. Näiden tason 2 instrumenttien käyvän arvon konserni saa sopimuksen tosenä osapuolena olevalta pankilta.

19 Tytäryritykset**Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:**

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100

20 Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle ottajana**

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2013	2012
Yhden vuoden kuluessa	3 059,00	2 977,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	12 236,00	11 908,00
Yli viiden vuoden kuluttua	55 062,00	56 563,00
	70 357,00	71 448,00

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2013	2012
Yhden vuoden kuluessa	453 000,00	494 000,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 372 000,00	1 352 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	2 401 000,00	2 704 000,00
	4 226 000,00	4 550 000,00
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	6 219,00	8 899,00

21 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon ja lähipiiriin kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, hallituksen jäsenet Mikael Grönroos ja Mari Grönroos sekä toimitusjohtaja Ilpo Pirilä.

Johdon määräysvallassa olevan yhtiön kanssa ei ole toteutettu liiketapahtumia päättyneellä tilikaudella.

1. Tavaroiden ja palvelujen ostot	2013	2012
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

2. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista	2013	2012
Ostovelat		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

3. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

Johdon ja konsernin välillä ei ole rahoitusjärjestelyjä.

Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 8.000 euroa.

Toimitusjohtajalle on maksettu palkkaa 19.200 euroa, josta on aiheutunut eläke- ja muita sivukuluja 3.859 euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
	€	€
Liikevaihto	561 899,21	552 869,44
Henkilöstökulut	-31 058,82	-29 071,10
Liiketoiminnan muut kulut	-490 241,06	-438 614,74
Liikevoitto	40 599,33	85 183,60
Rahoitustuotot	219 688,19	156 751,35
Rahoituskulut	-57 177,20	-49 155,58
Rahoituskulut (netto)	162 510,99	107 595,77
Voitto ennen veroja	203 110,32	192 779,37
Tuloverot	-38 189,41	-35 440,88
Tilikauden voitto	164 920,91	157 338,49

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
	3 451 552,63	3 451 552,63
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	276 959,76	276 959,76
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 519 158,76	378 899,30
Muut saamiset	55 091,74	39 073,45
Siirtosaamiset	18 025,31	32 069,22
	1 592 275,81	450 041,97
Rahoitusarvopaperit	570 403,02	797 829,23
Rahat ja pankkisaamiset	54 342,27	148 983,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 493 980,86	1 673 814,48
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 945 533,49	5 125 367,11
VASTATTAVAA	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 131 434,74	1 126 041,95
Tilikauden voitto	164 920,91	157 338,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 859 014,37	3 846 039,16
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 381 243,00	700 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	1 404 247,61	723 004,61
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	225 004,00	100 000,00
Saadut ennakot	27,00	27,00
Ostovelat	3 169,92	8 585,85
Velat saman konsernin yrityksille	442 024,70	439 595,90
Muut velat	10 963,03	7 701,38
Siirtovelat	1 082,86	413,21
	682 271,51	556 323,34
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 086 519,12	1 279 327,95
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 945 533,49	5 125 367,11

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	203 110,32	192 779,37
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-162 510,99	-99 314,99
Muut oikaisut	-4 879,00	-8 280,78
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	35 720,33	85 183,60
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-1 153 078,50	-114 915,79
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-2 503,98	-256 643,44
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 119 862,15	-286 375,63
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-56 477,62	-49 605,81
Saadut korot liiketoiminnasta	23 399,95	14 169,03
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-24 596,18	16 441,34
Liiketoiminnan rahavirta	-1 177 536,00	-305 371,07
Investointien rahavirta		
Myönnettyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-24 573,50	-48 100,00
Luovutustulot muista sijoituksista	410 676,67	543 399,75
Saadut osingot investoinneista	42 490,28	39 840,00
Investointien rahavirta	428 593,45	535 139,75
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	906 247,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-100 000,00	-100 000,00
Maksetut osingot	-151 945,70	-151 945,70
Rahoituksen rahavirta	654 301,30	-251 945,70
Rahavarojen muutos	-94 641,25	-22 177,02
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	148 983,52	171 160,54
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	54 342,27	148 983,52

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Henkilöstökulut	2013	2012
Palkat ja palkkiot	-27 200,00	-25 200,00
Eläkekulut	-3 245,86	-3 225,60
Muut Henkilösivukulut	-612,96	-645,50
Yhteensä	-31 058,82	-29 071,10
Rahoitustuotot ja -kulut	2013	2012
Osinkotuotot	42 490,28	39 840,00
Korkotuotot, konserniyhtiöt	22 283,84	10 242,65
Korkotuotot	1 116,11	3 900,22
Muut rahoitustuotot	153 797,96	94 487,70
Rahoitustuotot yhteensä	219 688,19	148 470,57
Korkokulut, konserniyhtiöt	-17 500,00	-17 547,95
Korkokulut	-39 631,20	-31 586,03
Muut rahoituskulut	-46,00	-21,60
Rahoituskulut yhteensä	-57 177,20	-49 155,58

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2013	2012
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	276 959,76	276 959,76
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	1 519 158,76	378 899,30
Lainat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	23 004,61	23 004,61
Ostovelat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	442 024,70	446 974,70

Oman pääoman muutokset

	2013	2012
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 283 380,44	1 277 987,65
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Tilikauden tulos	164 920,91	157 338,49
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 296 355,65	1 283 380,44
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 859 014,37	3 846 039,16

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2013	2012
Edellisten tilikausien voitto	1 131 434,74	1 126 041,95
Tilikauden tulos	164 920,91	157 338,49
Voitonjakokelpoiset varat	1 296 355,65	1 283 380,44

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2013	2012
Velat rahoituslaitoksille	481 247	300 000

Velat ja annetut vakuudet

	2013	2012
Velat rahoituslaitoksille	1 606 247	800 000
Annetut panttaukset; tytäryhtiö Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta		

Tytäryritykset:

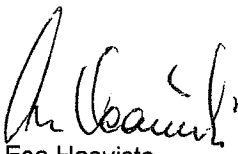
Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2013 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.296.355,65 euroa.
Tilikauden tulos on 164.920,91 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa yhteensä 151.945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake.

Porissa 13. 2. 2014


Esa Haavisto


Mikael Grönroos


Mari Grönroos

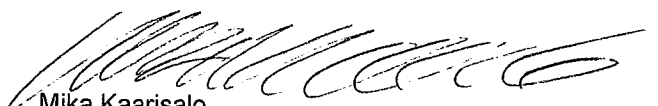

Ilpo Piriä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turku 18. 2. 2014

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

Käytetyt kirjanpitokirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina

Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö: Muistiotositteet 1300001 -1300167 paperitositteina

Ostoreskontra 1310001 -1310244 paperitositteina

Ostomaksut 1330001 -1330102 paperitositteina

Konserni: Kirjanpito 1 -5 paperitositteina

Arkistointi

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.

Päättyneen tilikauden kirjanpitoaineistoa säilytetään SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n arkistossa, Itsenäisyydenkatu 41, Pori.

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky:ltä, Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.

Tilintarkastuskertomus

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, 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 noudattamme 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 virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioiessaan 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 lausuntonemme 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.

Turussa 18. päivänä helmikuuta 2014

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mika Kaarisalo'.

Mika Kaarisalo
KHT