SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2014

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Sisällysluettelo **Sivu**

	Hallituksen toimintakertomus	1
	Osakkeet ja osakkeenomistajat	6
	Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	8
	Osakekohtaiset tunnusluvut	8
	Tunnuslukujen laskentakaavat	9
	Konsernin tuloslaskelma	10
	Konsernin tase	11
	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	12
	Konsernin rahavirtalaskelma	13
	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
	Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	14
1	Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tulot	19
2	Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	19
3	Poistot ja arvonalentumiset	19
4	Liiketoiminnan muut kulut	19
5	Rahoitustuotot ja -kulut	19
6	Tuloverot	19
7	Osakekohtainen tulos	20
8	Sijoituskiinteistöt	20
9	Myyntisaamiset ja muut saamiset	20
10	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	21
11	Rahavarat	21
12	Laskennalliset verosaamiset- ja velat	21
13	Rahoitusvelat	22
14	Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	22
15	Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	23
16	Vastuusitoumukset	23
17	Rahoitusriskien hallinta	24
18	Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	25
19	Tytäryritykset	26
20	Muut vuokrasopimukset	26
21	Lähipiiritapahtumat	26
	Emoyhtiön tuloslaskelma	27
	Emoyhtiön tase	28
	Emoyhtiön rahavirtalaskelma	29
	Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	30
	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	32
	Käytetyt kirjanpitokirjat	33
	Tilintarkastuskertomus	34

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2014

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.

Kuluvana vuonna ei tehty merkittäviä korjausinvestointeja.

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

TILIKAUDEN TULOS

Julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kertaluontoiset kustannukset rasittivat SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj-konsernin tulosta, minkä johdosta tulos v.2014 muodostui hiemen negatiiviseksi. Liikevaihto oli 752 TEUR (662 TEUR) ja tulos -28 TEUR (68 TEUR). Konsernin tulos / osake oli -0,02 € (0,04 €).
Vuoteen 2013 verrattuna tulosta paransi Porissa sijaitsevan Scandic - hotellin saneerauksen jälkeen kasvaneet hotellin vuokratuotot. Tulosta heikensivät syksyllä 2014 saadun julkisen ostotarjouksen johdosta aiheutuneet kertaluonteiset erät. Ne muodostuivat taloudellisten ja juridisten neuvonantajien palkkioista ja olivat yhteensä 187 TEUR, mikä selvästi heikensi konsernin tulosta.
Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

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 samanlajisia.

Yhtiöllä on pankkilainaa 1 381 243 euroa.

Konsernin oma pääoma per osake oli 2,94 EUR (3,05 EUR) ja omavaraisuusaste 74,5 % (71,9 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

JULKINEN OSTOTARJOUS YHTIÖN OSAKKEISTA

Yhtiö tiedotti 14.10.2014 Maakunnan Asunnot Oy:n, Godoinvest Oy:n ja Core Capital Oy:n muodostaman konsortion aikovan tehdä julkisen ostotarjouksen SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakkeista hintaan 5,00 €/osake.

Tarjouksentekijä antoi ostotarjouksen yhteydessä erillisen sitoumuksen ostaa loput SSK:n osakkeista 5,56 euron hintaan osakkeelta SSK:n niille osakkeenomistajille, jotka omistavat osakkeet Tarjousasiakirjassa kuvatun ostositoumuksen edellyttämällä tavalla kaikkina seuraavina kolmena (3) ajankohtana: a) 14.10.2014, b) Ostotarjouksen ehtojen mukaisen selvityspäivän jälkeisenä pankkipäivänä eli 10.12.2014 ja c) 1.12.2017 ("Ostositoumus").

Osakkeenomistajat, joiden yhteenlaskettu omistusosuus SSK:n osakkeista on noin 69,9 prosenttia, sitoutuivat hyväksymään Ostotarjouksen vain siltä osin, että Konsortion Tarjouksentekijän Ostotarjouksen perusteella saama SSK:n liikkeeseen laskemien osakkeiden määrä vastaa 51 prosenttia osakkeista.

SSK:n hallitus käsitteli ostotarjouksen asianmukaisesti arvopaperimarkkinalain edellyttämällä tavalla pyrkimyksenään turvata kaikkien osakkaiden intressit. SSK:n hallitus julkisti lopullisen arvopaperimarkkinalain mukaisen lausuntonsa Ostotarjouksesta 5.11.2014. Lausunnossaan hallitus piti Ostotarjousta ja Tarjoushintaa vallitsevissa olosuhteissa kohtuullisina sekä järjestelyä SSK:n kannalta strategisesti hyvänä. Ostotarjoukseen liittyen SSK on saanut taloudelliselta neuvonantajaltaan fairness opinion –lausunnon.

Konsortion tekemä ostotarjous alkoi 6.11.2014 Finanssivalvonnan hyväksyttyä tarjousasiakirjan. Ostotarjous päättyi 27.11.2014.

Ostotarjous toteutui tarjousasiakirjan tarkoittamalla tavalla. Ostotarjouksen tuloksena tarjouksen tehnyt konsortio hankki omistukseensa 51 % yhtiön

osakkeista 5.12.2014 tehdyillä kaupoilla. Tämä yhdessä konsortioon kuuluvan Core Capital Oy:n aikaisemman 1,81 % :n omistuksen kanssa nosti ostotarjouksen tehneen konsortion omistuksen 52,81 %:iin.

Konsortio ilmoitti tarjousasiakirjassa tarkoituksena olevan jatkaa kiinteistöliiketoimintaa sekä säilyttää yhtiö pörssissä. Konsortio kertoi ostotarjousasiakirjassa, että yhtiön liiketoiminnan volyymiä ja tulosta pyritään kasvattamaan sekä osakasmäärää laajentamaan.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna edellisvuotta vilkkaampi toteutuneen ostotarjouksen vuoksi. Osakkeita vaihdettiin 828 158 kpl 4 047 555 eurolla (27 631 kpl 78 671 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 2,72 (2,72) eurosta 5,00 (2,96) euroon. Vuoden 2014 viimeinen kaupantekokurssi oli 4,88 euroa.

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

LIPUTUSILMOITUKSET

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:lle tehtiin vuonna 2014 kymmenen arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaista liputusilmoitusta, joista annettiin pörssitiedotteet 14.10.2014 ja 5.12.2014

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluivat vuonna 2014 Esa Haavisto, (puheenjohtaja), Mari Grönroos, jäsen ja Mikael Grönroos jäsen.

13.1.2015 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa myönnettiin ero vanhalle hallitukselle ja uuden hallituksen kokoonpanoksi tuli seuraava: Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Esa Haavisto ja Mikael Grönroos.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi varatuomari Ilpo Pirilä 31.12.2014 asti.

Yhtiön hallitus valitsi 17.12.2014 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.1.2015 alkaen diplomi-insinööri Petri Roinisen.

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

Yhtiöllä ei toimitusjohtajan lisäksi ollut palveluksessaan muuta henkilökuntaa vuonna 2014.

YHTIÖN KOTIPAIKKA JA TOIMIALA

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 13.1.2015 muutettiin yhtiön kotipaikka ja muutettiin yhtiön toimialaa. Yhtiön kotipaikka on nyt Helsinki.

Yhtiön toimiala on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden ja asunto-osakkeiden omistaminen, hallinta, vuokraaminen ja kauppa sekä kiinteistöjen, kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnointi- ja isännöintitoiminta sekä rakennuttamis- ja taloushallintopalveluiden tuottaminen. Yhtiö voi myös omistaa liiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeita ja käydä näillä kauppaa.

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

Yhtiö odottaa nykyisen liiketoiminnan tuloksen parantuvan vuonna 2015 kun julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kertaluontoiset kustannukset jäävät pois.

Arvopapereiden sijoitustoiminnan tulos riippuu osakemarkkinan tulevasta kehityksestä.

Yhtiön hallitus on käynnistänyt strategian arviointi- ja määrittelyprossin toimitusjohtajanimityksen 1.1.2015 ja hallitusnimitysten 13.1.2015 tultua voimaan. Strategiaprosessin arvioidaan valmistuvat Q1/2015 aikana.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 23.3.2015 pidettävälle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan voitonjakokelpoisista varoista 151 945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 25.3.2015. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 10.4.2015 alkaen.

Osakkeet, äänet ja omistussuhteet

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

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2014 merkitty 155 osakasta (osakerekisterin 31.12.2013 mukaan 247 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2013 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2013 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 31.12.2014

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. Maakunnan Asunnot Oy	501 423	33,00
2. OWH-Yhtiöt Oy	212 893	14,01
3. Core Capital Oy	118 671	7,81
4. AT-Rautiainen	91 167	6,00
5. Godoinvest Oy	91 167	6,00
6. Grönroos Mari	89 960	5,92
7. Grönroos Nino	86 599	5,70
8. Hekholm Oy	80 000	5,27
9. Grönroos Mikael	75 444	4,97
10. Grönroos Arto	34 585	2,28

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2014

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	16	1 103 315	72,612
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	883	0,058
Kotitaloudet	135	415 108	27,319
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	50	0,003
ulkomaat yhteensä	1	101	0,007
Kaikki yhteensä	155	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	2	101	0,007

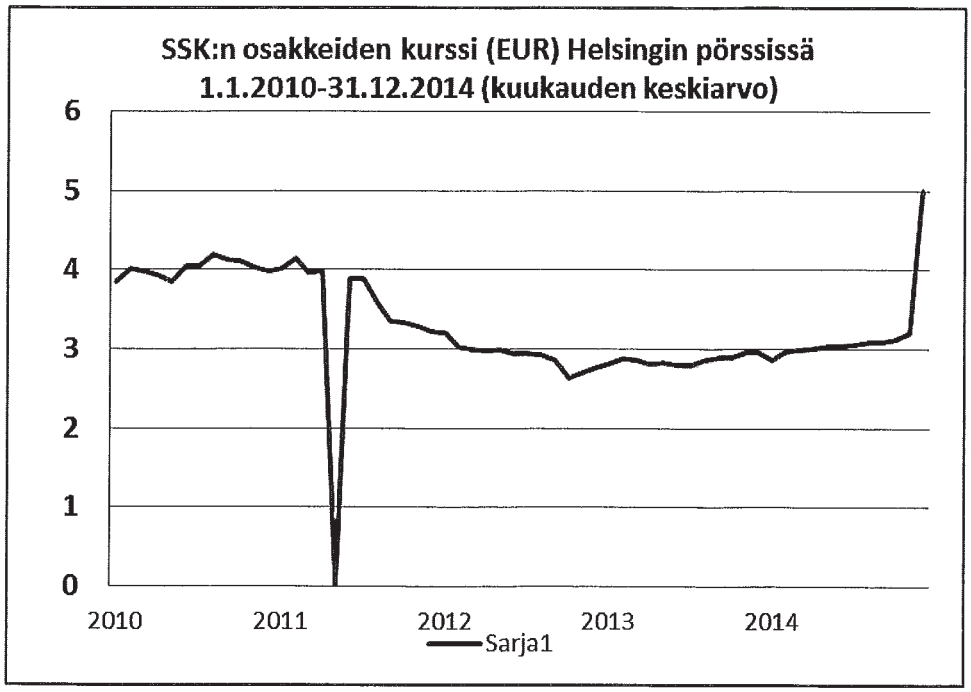
OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN
(31.12.2014 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	95	61,290	3 251	0,214
101-1 000	35	22,581	12 142	0,799
1 001-10 000	11	7,097	28 650	1,886
10 001-100 000	11	7,097	642 427	42,280
100 001- 999 999	3	1,935	832 987	54,821
Yhteensä	155	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2014 yhteensä 264 204 osaketta eli noin 17,388 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Toimitusjohtaja ei omistanut 31.12.2015

yhtiön osakkeita.



TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto	752	662	647	609	695
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0
Liiketulos	-80	11	58	44	177
% liikevaihdosta	-10,7	1,7	8,9	7,2	25,5
Tulos ennen veroja	-44	53	282	-140	550
% liikevaihdosta	-5,8	8,0	43,5	-23,0	79,1
Tilikauden tulos	-28	68	229	-94	414
% liikevaihdosta	-3,7	10,2	35,4	-15,4	59,6
Oman pääoman tuotto %	-0,6	1,5	4,9	-2,0	8,7
Sijoitetun pääoman tuotto %	-0,1	1,5	5,7	-1,9	11,3
Omavaraisuusaste %	74,5	71,9	81,9	80,5	87,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	0	1342	528	1250	404
% liikevaihdosta	0,0	202,6	81,5	205,3	58,1
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	-0,02	0,04	0,15	-0,06	0,27
Osakekohtainen oma pääoma EUR	2,94	3,05	3,10	3,05	3,23
Osingot tuhat EUR	152	152	152	152	152
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Osinko tuloksesta %	-549,2	224,1	66,3	-161,5	36,7
Efektiivinen osinkotuotto %	2,0	3,4	3,5	3,2	2,5
Hinta/voitto	-268,0	66,3	18,8	-51,2	14,7
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	5,00	2,96	3,26	4,15	4,23
alin kurssi	2,72	2,72	2,45	3,12	3,83
keskikurssi	4,89	2,85	2,83	3,70	4,01
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	4,88	2,96	2,84	3,17	4,01
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	7 415	4 498	4 315	4 817	6 093
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	828 158	27 631	43 963	19 083	22 368
% osakkeiden lukumäärästä	54,5	1,82	2,89	1,26	1,48
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 % = $\frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} * 100$

Sijoitetun pääoman tuotto % = $\frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)}} * 100$

Omavaraisuusaste % = $\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$

Osakekohtainen tulos = $\frac{\text{Tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$

Osakekohtainen oma pääoma = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

Efektiivinen osinkotuotto % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} * 100$

Hinta / Voitto eli P/E -luku = $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	Viite	1.1.-31.12.2014 €	1.1.-31.12.2013 €
Liikevaihto	1	**751 795,93**	**662 496,18**
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-29 998,20	-31 058,82
Poistot ja arvonalentumiset	3	-234 329,39	-201 950,66
Liiketoiminnan muut kulut	4	-567 821,15	-418 343,73
Liikevoitto		**-80 352,81**	**11 142,97**
Rahoitustuotot	5	76 354,40	76 997,15
Rahoituskulut	5	-39 573,44	-34 887,84
Rahoituserät (netto)		36 780,96	42 109,31
Tulos ennen veroja		**-43 571,85**	**53 252,28**
Tuloverot	6	15 902,75	14 558,18
Tilikauden tulos		**-27 669,10**	**67 810,46**
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei myöhemmin siiirretä tulosvaikutteiseksi		0,00	0,00
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset		10 294,91	9 715,82
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**-17 374,19**	**77 526,28**
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-27 669,10	67 810,46
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-17 374,19	77 526,28
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	-0,02	0,04
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	-0,02	0,04

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2014 €	31.12.2013 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	*8*	5 063 489,21	5 297 818,60
		5 063 489,21	5 297 818,60
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	*9*	203 809,60	91 245,19
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	*10*	689 610,00	997 618,21
Rahavarat	*11*	39 072,15	61 366,89
		932 491,75	1 150 230,29
Varat yhteensä		**5 995 980,96**	**6 448 048,89**
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*	-10 756,04	-21 050,95
Kertyneet voittovarat	*15*	1 917 662,22	2 097 277,02
Oma pääoma yhteensä		4 469 564,90	4 638 884,79
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	51 461,62	78 564,27
Rahoitusvelat	13	1 156 239,00	1 381 243,00
		1 207 700,62	1 459 807,27
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	*13*	225 004,00	225 004,00
Ostovelat ja muut velat	*14*	93 711,44	121 392,26
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	*14*	0,00	2 960,57
		318 715,44	349 356,83
Velat yhteensä		1 526 416,06	1 809 164,10
Oma pääoma ja velat yhteensä		**5 995 980,96**	**6 448 048,89**

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Viite	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Suojaus-rahasto	Kertyneet voittovarat	**Yhteensä**
Oma pääoma 1.1.2014	15	2 555 543,23	7 115,49	-21 050,95	2 097 277,02	**4 638 884,79**
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					-27 669,10	**-27 669,10**
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset				10 294,91		**10 294,91**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				10 294,91	-27 669,10	**-17 374,19**
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-151 945,70	**-151 945,70**
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-151 945,70	**-151 945,70**
Oma pääoma 31.12.2014		2 555 543,23	7 115,49	-10 756,04	1 917 662,22	**4 469 564,90**

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Viite	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Suojaus-rahasto	Kertyneet voittovarat	**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**

Svuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

		1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		-43 571,85	53 252,28
Oikaisut:			
Poistot		234 329,39	201 950,66
Korkokulut ja muut rahoituskulut		39 573,44	34 887,84
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot		-76 354,40	-76 997,15
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		153 976,58	213 093,63
Käyttöpääoman muutos:			
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)		-97 369,77	-6 797,07
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		-15 174,93	26 662,79
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		41 431,88	232 959,35
Maksetut korot		-39 462,19	-38 977,62
Saadut korot		1 182,73	1 150,55
Saadut/maksetut verot		-31 677,33	-24 246,73
Liiketoiminnan nettorahavirta		**-28 524,91**	**170 885,55**
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		0,00	-1 342 458,01
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti		347 264,65	410 676,67
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin		0,00	-24 573,50
Saadut osingot		35 915,22	42 490,28
Investointien nettorahavirta		**383 179,87**	**-913 864,56**
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		0,00	906 247,00
Lainojen takaisinmaksut		-225 004,00	-100 000,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-151 945,70	-151 945,70
Rahoituksen nettorahavirta		**-376 949,70**	**654 301,30**
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)		**-22 294,74**	**-88 677,71**
Rahavarat tilikauden alussa		61 366,89	150 044,60
Rahavarat tilikauden lopussa	11	**39 072,15**	**61 366,89**

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj (myöhemmin SSK) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite c/o Core Capital Oy, Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki.

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 Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 12.2.2015 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 31.12.2014 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 hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta on euro.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2014 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joilla ei kuitenkaan ole ollut olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taseasemaan:

- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös.* Määräysvallan määrittely.
- IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt.* Yhteisjärjestelyjen käsittely.
- IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä.*
- *Sijoitusyhteisö* arvostaessaan tytäryrityksensä käypään arvoon – muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28:aan.
- IAS 28 *Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*, käsittely pääomaosuusmenetelmällä.
- IAS32 *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa* muutos, *Rahoitusvarojen ja –vekojen vähentäminen toisistaan.*
- IAS36:n *Omaisuuserien arvon alentamisen muutos.* Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot kerrytettävissä olevasta rahamäärästä rahoitusvaroihin kuulumattomien omaisuuserien osalta.
- IAS39:n *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* muutos *Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen.*

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 tytäryhtiöt 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 hankintamenoon 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.

MYYNTI- JA MUUT SAAMISET

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

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. Eläkejärjestelyt on hoidettu maksupohjaisesti.

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 524 teuroa v.2014 (445 teuroa v.2013), mikä oli 69,7 % (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:

- IAS 19:n *Työsuhde-etuudet muutos* (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Kirjanpitokäsittelyn selventäminen, kun etuuspohjaisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelmään.
- IAS 27:n *Erillistilinpäätös muutos* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Sallii pääomaosuusmenetelmän käyttämisen tytäryhtiöiden sekä osakkuus- ja yhteisyritysten kirjaamisessa erillistilinpäätöksiin.
- IAS 16:n *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja* IAS41:n *Maatalous muutos* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Sallii tuottavien biologisten hyödykkeiden kirjaamisen vaihtoehtoisesti hankintamenoon.
- IAS 16:n *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* ja IAS 38:n *Aineettomat hyödykkeet* muutos (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Aineettomien hyödykkeiden poistojen tekeminen kielletään myyntituottoihin perustuen, jos myyntituotot ja aineettomien hyödykkeiden kuluminen eivät korreloi voimakkaasti keskenään.
- IFRS 11:n *Yhteisjärjestelyt* muutos *Kirjanpitokäsittely hankittaessa osuuksia yhteisissä toiminnoissa* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Edellyttää liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitoperiaatteiden soveltamista yhteisten toimintojen hankintoihin, kun kyseessä on liiketoiminta.
- IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Sisältää erityistä ohjeistusta tiettyjen säännellyistä markkinoista aiheutuvien vaikutusten huomioimiseen, kun IFRS:ää sovelletaan ensimmäistä kertaa.
- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös* ja IAS 28 *Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin muutokset Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture.* Ohjeistus, kun kyseessä omaisuuserien myynti tai panostus sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyritykset välillä.
- IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen asiakassopimusten perusteella saatavien myyntituottojen kirjaamiseen.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa nykyisen standardin IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen. IFRS 9 muuttaa rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2014	2013
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	751 795,93	662 496,18
	751 795,93	662 496,18

2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2014	2013
Palkat ja palkkiot	-26 200,00	-27 200,00
Eläkekulut	-3 120,74	-3 245,86
Muut Henkilösivukulut	-677,46	-612,96
Yhteensä	-29 998,20	-31 058,82

3 Poistot ja arvonalentumiset	2014	2013
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-234 329,39	-201 950,66
Yhteensä	-234 329,39	-201 950,66

4 Liiketoiminnan muut kulut	2014	2013
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-270 527,98	-330 423,51
Muut kuluerät	-297 293,17	-87 920,22
Yhteensä	-567 821,15	-418 343,73

Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	10 203,91	12 529,82
Muut palvelut	1 424,33	1 820,00
Yhteensä	11 628,24	14 349,82

5 Rahoitustuotot ja -kulut	2014	2013
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	35 915,22	42 490,28
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	39 256,45	33 356,32
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista		
Muut rahoitustuotot	1 182,73	1 150,55
Yhteensä	76 354,40	76 997,15
Korkokulut jaks. hankintamenoon arvostettavista rahoituslainoista	-39 518,24	-34 841,84
Muut rahoituskulut	-55,20	-46,00
Yhteensä	-39 573,44	-34 887,84

6 Tuloverot	2014	2013
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-13 778,19	-38 401,41
Edellisten tilikausien verot	4,57	0,00
Laskennallisten verojen muutos	29 676,37	52 959,59
Yhteensä	15 902,75	14 558,18
Verokulun ja 20/24,5%:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	-43 571,85	53 252,28
Vero laskettuna 20%.lla / 24,5 %:lla	8 714,37	-13 046,81
Verovapaat tuotot	7 183,04	10 377,27
Verokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin	5,34	17 227,72
Verot tuloslaskelmassa	15 902,75	14 558,18

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	2014			2013		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	12868,64	-2573,73	10294,91	12868,64	-3152,82	9715,82
Yhteensä	12868,64	-2573,73	10294,91	12868,64	-3152,82	9715,82

7 Osakekohtainen tulos
Laimentamaton

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

	2014	2013
Emoyhtiön osakkenomistajille kuuluva tilikauden tulos	-27 669,10	67 810,46
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	-0,02	0,04

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

8 Sijoituskiinteistöt - taso 3	2014	2013
Hankintameno 1.1.	17 688 143,75	16 345 685,74
Lisäykset	0,00	1 342 458,01
Hankintameno 31.12.	17 688 143,75	17 688 143,75
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	12 390 325,15	12 188 374,49
Tilikauden poistot	234 329,39	201 950,66
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	12 624 654,54	12 390 325,15
Kirjanpitoarvo 1.1.	5 297 818,60	4 157 311,25
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 063 489,21	5 297 818,60

Konserni on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenoon 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. 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 6,7 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 5,1 M€.

Mikäli vuokratuottotaso muuttuu +/- 10%, on sen vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin +/- 1,0 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 +/- 1,0 M€.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2014	2013
Myyntisaamiset	137 536,63	24 456,86
Erääntymättömät	137 536,63	24 456,86
Erääntyneet	0,00	0,00

Muut saamiset	2014	2013
Muut saamiset	40 866,91	56 465,97

Siirtosaamiset	2014	2013
Siirtosaamiset yhteensä	25 406,06	10 322,36
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	203 809,60	91 245,19

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2014	2013
Lyhytaikaiset sijoitukset; korkorahasto-osuudet	0,00	200 624,29
Lyhytaikaiset sijoitukset; noteeratut osakkeet	689 610,00	796 993,92
Käypä arvo	689 610,00	997 618,21
Hankinta-arvo	298 059,34	585 574,03

11 Rahavarat	2014	2013
Käteinen raha ja pankkitilit	39 072,15	61 366,89
	39 072,15	61 366,89

12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2014 aikana:	1.1.2014	Kirjattu tulos-laskelmaan	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	61 664,42	3 782,30	65 446,72
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	5 576,42	-2 573,73	3 002,69
Muut väliaikaiset erot	5 875,62	20 165,37	26 040,99
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	73 116,46		94 490,40
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	151 680,72	-5 728,70	145 952,02
Laskennalliset verovelat yhteensä	151 680,72		145 952,02

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

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.

	2014	2013
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	94 490,40	73 116,46
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	94 490,40	73 116,46
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat yhteensä	145 952,02	151 680,72
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	94 490,40	73 116,46
Laskennalliset verovelat taseessa	51 461,62	78 564,26

Laskennalliset verosaamiset	**2014**	**2013**
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	94 490,40	73 116,46
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	94 490,40	73 116,46

Laskennalliset verovelat	**2014**	**2013**
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	145 952,02	151 680,72
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	145 952,02	151 680,72

13 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	**2014**	**2013**
Pankkilainat	1 156 239,00	1 381 243,00
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	225 004,00	225 004,00

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	**2014**	**2013**
Ostovelat	32 869,73	22 574,45

Siirtovelat	**2014**	**2013**
Vuokraennakot	0,00	27,00
Muut siirtovelat	17 359,37	27 442,30
	17 359,37	27 469,30

Muut velat	**2014**	**2013**
Arvonlisäverovelka	42 024,05	66 223,25
Verovelka	0,00	2 960,57
Muut velat	1 458,29	5 125,26
	43 482,34	74 309,08
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	93 711,44	124 352,83

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	2014	2013
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	-10 756,04	-21 050,95
Suojausrahasto 31.12.	**-10 756,04**	**-21 050,95**
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 097 277,02	2 181 412,26
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	**1 945 331,32**	**2 029 466,56**
Tilikauden voitto/tappio	**-27 669,10**	**67 810,46**
Oma pääoma yhteensä	**4 469 564,90**	**4 638 884,79**

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

16 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	31.12.2014	31.12.2013
Jäljellä oleva arvo	68200	71500

Konsernin kiinteistössä on tehty vuosina 2010-2013 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2014 vastuun enimmäismäärä oli 583.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2022.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:

	31.12.2014	31.12.2013
Pankkilainat	1 381 243	1 606 247
Annetut kiinnitykset	2 036 030	2 036 030

Annetut panttaukset; konserniyhtiön; Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta

17 Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

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:	**2014**	**2013**
OMX Helsinki	55 000	60 000

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	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Tasearvo	1 381 243	1 606 247
Rahavirta	1 381 243	1 606 247
1 - 2 v.	450 000	450 000
3 - 4 v.	450 000	450 000
5 - 6 v.	450 000	450 000
7 - 8 v.	31 243	256 247

Pääomahallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin nettovelkaantumisaste riittävän alhaisella tasolla.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2014	2013
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-689 610,00	-997 618,21
Rahavarat	-39 072,15	-61 366,89
Rahoituslainat	1 381 243,00	1 606 247,00
Nettovelat	652 560,85	547 261,90
Oma pääoma yhteensä	4 469 564,90	4 638 884,79
Nettovelkaantumisaste (gearing)	14,6	11,8

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		
	31.12.2014	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
Kaupankäyntiarvopaperit	689 610,00	689 610,00	0,00
	689 610,00	689 610,00	0,00
Käypään arvoon arvostetut velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	16 540,00	0,00	16 540,00
	16 540,00	0,00	16 540,00

	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			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	29 108,00	0,00	29 108,00
	29 108,00	0,00	29 108,00

Päättyneen 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 tosena 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:

	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	3 100,00	3 059,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	12 400,00	12 236,00
Yli viiden vuoden kuluttua	52 700,00	55 062,00
	68 200,00	70 357,00

Konserni vuokralle antajana
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	463 000,00	453 000,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 384 000,00	1 372 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	2 076 000,00	2 401 000,00
	3 923 000,00	4 226 000,00
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	101 730,00	6 219,00

21 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon ja lähipiiriin kuululvat hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, hallituksen jäsenet Mikael Grönroos ja Mari Grönroos sekä 31.12.2014 asti toimitusjohtaja Ilpo Pirilä.

Johdon määräysvallassa olevien yhtiöiden kanssa ei ole toteutettu liiketapahtumia päättyneellä tilikaudella.

Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä
Johdon ja konsernin välillä ei ole rahoitusjärjestelyjä.
Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioita 6.000 euroa.
Toimitusjohtajalle on maksettu palkkaa 19.200 euroa, josta on aiheutunut eläke- ja muita sivukuluja 3.798 euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
	€	€
Liikevaihto	**672 063,52**	**561 899,21**
Henkilöstökulut	-29 998,20	-31 058,82
Liiketoiminnan muut kulut	-610 293,17	-490 241,06
Liikevoitto	**31 772,15**	**40 599,33**
Rahoitustuotot	136 833,66	219 688,19
Rahoituskulut	-56 772,80	-57 177,20
Rahoituskulut (netto)	80 060,86	162 510,99
Voitto ennen veroja	**111 833,01**	**203 110,32**
Tuloverot	-13 775,62	-38 189,41
Tilikauden voitto	**98 057,39**	**164 920,91**

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
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	1 408 897,74	1 519 158,76
Muut saamiset	40 851,80	55 091,74
Siirtosaamiset	151 680,56	18 025,31
	1 601 430,10	1 592 275,81
Rahoitusarvopaperit	298 059,34	570 403,02
Rahat ja pankkisaamiset	31 199,50	54 342,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**2 207 648,70**	**2 493 980,86**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**5 659 201,33**	**5 945 533,49**

VASTATTAVAA	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 144 409,95	1 131 434,74
Tilikauden voitto	98 057,39	164 920,91
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**3 805 126,06**	**3 859 014,37**
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 156 239,00	1 381 243,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	1 179 243,61	1 404 247,61
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	225 004,00	225 004,00
Saadut ennakot	0,00	27,00
Ostovelat	3 548,81	3 169,92
Velat saman konsernin yrityksille	438 903,50	442 024,70
Muut velat	6 555,99	10 963,03
Siirtovelat	819,36	1 082,86
	674 831,66	682 271,51
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**1 854 075,27**	**2 086 519,12**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**5 659 201,33**	**5 945 533,49**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	111 833,01	203 110,32
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-73 039,86	-162 510,99
Muut oikaisut	-7 021,00	-4 879,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	31 772,15	35 720,33
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	5 998,85	-1 153 078,50
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-4 501,89	-2 503,98
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	33 269,11	-1 119 862,15
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-56 962,19	-56 477,62
Saadut korot liiketoiminnasta	25 997,47	23 399,95
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-31 677,33	-24 596,18
Liiketoiminnan rahavirta	**-29 372,94**	**-1 177 536,00**
Investointien rahavirta		
Myönnetyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-24 573,50
Luovutustulot muista sijoituksista	347 264,65	410 676,67
Saadut osingot investoinneista	35 915,22	42 490,28
Investointien rahavirta	**383 179,87**	**428 593,45**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	906 247,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-225 004,00	-100 000,00
Maksetut osingot	-151 945,70	-151 945,70
Rahoituksen rahavirta	**-376 949,70**	**654 301,30**
Rahavarojen muutos	-23 142,77	-94 641,25
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	54 342,27	148 983,52
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	**31 199,50**	**54 342,27**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Henkilöstökulut	2014	2013
Palkat ja palkkiot	-26 200,00	-27 200,00
Eläkekulut	-3 120,74	-3 245,86
Muut Henkilösivukulut	-677,46	-612,96
Yhteensä	-29 998,20	-31 058,82

Rahoitustuotot ja -kulut	2014	2013
Osinkotuotot	35 915,22	42 490,28
Korkotuotot, konserniyhtiöt	24 815,51	22 283,84
Korkotuotot	1 181,96	1 116,11
Muut rahoitustuotot	74 920,97	153 797,96
Rahoitustuotot yhteensä	136 833,66	219 688,19
Korkokulut, konserniyhtiöt	-17 500,00	-17 500,00
Korkokulut	-39 216,05	-39 631,20
Muut rahoituskulut	-56,75	-46,00
Rahoituskulut yhteensä	-56 772,80	-57 177,20

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2014	2013
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	276 959,76	276 959,76
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	1 408 897,74	1 519 158,76
Lainat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	23 004,61	23 004,61
Ostovelat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	438 903,50	442 024,70

Oman pääoman muutokset

	2013	2013
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.	1 296 355,65	1 283 380,44
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Tilikauden tulos	98 057,39	164 920,91
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 242 467,34	1 296 355,65
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 805 126,06	3 859 014,37

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2014	2013
Edellisten tilikausien voitto	1 144 409,95	1 131 434,74
Tilikauden tulos	98 057,39	164 920,91
Voitonjakokelpoiset varat	1 242 467,34	1 296 355,65

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2014	2013
Velat rahoituslaitoksille	256 243	481 247

Velat ja annetut vakuudet

	2014	2013
Velat rahoituslaitoksille	1 381 243	1 606 247

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 31.12.2014 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.242.467,34 euroa. Tilikauden tulos on 98.057,39 euroa.

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

Helsingissä 10.2.2015

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Timo Valjakka
hallituksen varapuheenjohtaja

Mikael Grönroos
hallituksen jäsen

Esa Haavisto
hallituksen jäsen

Petri Roininen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 25.2.2015

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:	Muistiotosittet	1400001	-1400165	paperitositteina
	Ostoreskontra	1410001	-1410208	paperitositteina
	Ostomaksut	1430001	-1430090	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	1	-5	paperitositteina

Arkistointi

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä. Päättyneen tilikauden kirjanpitoaineistoa säilytetään SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n arkistossa, Itsenäisyydenkatu 41, Pori.

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:
Core Capital Oy
Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki.
Sähköposti: sari.valitalo@investorhouse.fi

pwc

Tilintarkastuskertomus

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. 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 hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, Läntinen Rantakatu 7, 20100 TURKU
Puh. 020 787 7160, Faksi 02 251 8323, www.pwc.fi
Kotipaikka Helsinki, Y-tunnus 0486406-8

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 25. päivänä helmikuuta 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Mika Kaarisalo
KHT