

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2009

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

	Sivu
	Sisällysluettelo
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 Poistot ja arvonalentumiset	17
3 Liiketoiminnan muut kulut	17
4 Rahoitustuotot ja -kulut	17
5 Tuloverot	17
6 Osakekohtainen tulos	17
7 Sijoituskiinteistöt	18
8 Myyntisaamiset ja muut saamiset	18
9 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	19
10 Rahavarat	19
11 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	19
12 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	20
13 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	21
14 Vastuusitoumukset	21
15 Rahoitusriskien hallinta	22
16 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	22
17 Tytäryritykset	24
18 Muut vuokrasopimukset	24
19 Lähipiiritapahtumat	24
Emoyhtiön tuloslaskelma	25
Emoyhtiön tase	26
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	29
Käytetyt kirjanpito- ja tilintarkastuskertomukset	30
Tilintarkastuskertomus	31

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2009

YLEISTÄ

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Antintori, Kiinteistö Oy Toejoen City sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa 30.4.2000 asti harjoittanut SSK Interpori Oy.

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 kokonaan vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 3.500 m² hotelli- ja ravintolatilaa. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Antintorin osakkeet.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on alkuvuodesta solmittu uusi pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

Samalla on sovittu, että kiinteistössä tehdään hotellitilojen laajennusinvestointi ja hotellihuoneiden peruskorjausinvestointi. Investoinnit ajoittuvat vuosille 2011 ja 2013. Hotellitilojen laajennusinvestointi merkitsee sitä, että toimitustiloiksi vuokrattu ala pienenee ja hotellitilojen ala kasvaa noin 800 m².

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m²:n liikekiinteistön. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu vähittäiskauppatoimintaan. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Toejoen Cityn osakkeet.

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2009 ole ollut toimintaa.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 635 TEUR (649) ja konsernin vastaavasti 722 TEUR (722).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 217 TEUR (288) ja konsernin vastaavasti 482 TEUR (216).

Konsernin tulos per osake oli 0,32 EUR (0,14 EUR)

Tuloksen parantuminen johtuu arvopaperisijoitusten realisoitumattomista arvон nousuista. Realisoitumattomien arvон nousujen nettovaikutus tulokseen on noin 257 TEUR.

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 ei ole pankkilainoja.

Konsernin oma pääoma per osake oli 3,06 EUR (2,89 EUR) ja omavaraisuusaste 96,6 % (98,1 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna jonkin verran edellisvuotta suurempi. Osakkeita vaihdettiin 101 586 kpl 278 097 eurolla (65 190 kpl 228 281 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 2,01 (1,99) eurosta 4,05 (4,50) euroon.

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

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluvat ekonomi Esa Haavisto, (puheenjohtaja), diplomi-insinööri Nino Grönroos, (varapuheenjohtaja) ja varatuomari Jorma Tirri.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii varatuomari Ilpo Pirilä.

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

Yhtiöllä ei ollut palveluksessaan 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.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Liikevaihto ja tulos vuokraustoiminnan osalta saattaa lievästi kuluvana tilikautena laskea tulevan vuodenvaihteen aikoihin alkavan hotellitilojen laajentumisen takia.

Arvopaperisijoitusten osalta tulos riippuu täysin kurssikehityksestä.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 8.3.2010 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 11.3.2010. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 18.3.2010 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 31.12.2009 merkitty 268 osakasta (osakerekisterin 31.12.2008 mukaan 252 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2008 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2008 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 31.12.2009

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. OWH-Yhtiöt Oy	750 622	49,40
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. Grönroos Mikael	75 444	4,97
7. Insinööritoimisto Tiemies Oy	37 819	2,49
8. Grönroos Arto	34 585	2,28
9. Grönroos Kaija	32 659	2,15
10. Poriplan Oy	30 114	1,98

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2009

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	23	848 957	56,070
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	19 090	1,263
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
Kotitaloudet	240	648 259	42,664
yhteensä	268	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	1	100	0,007

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

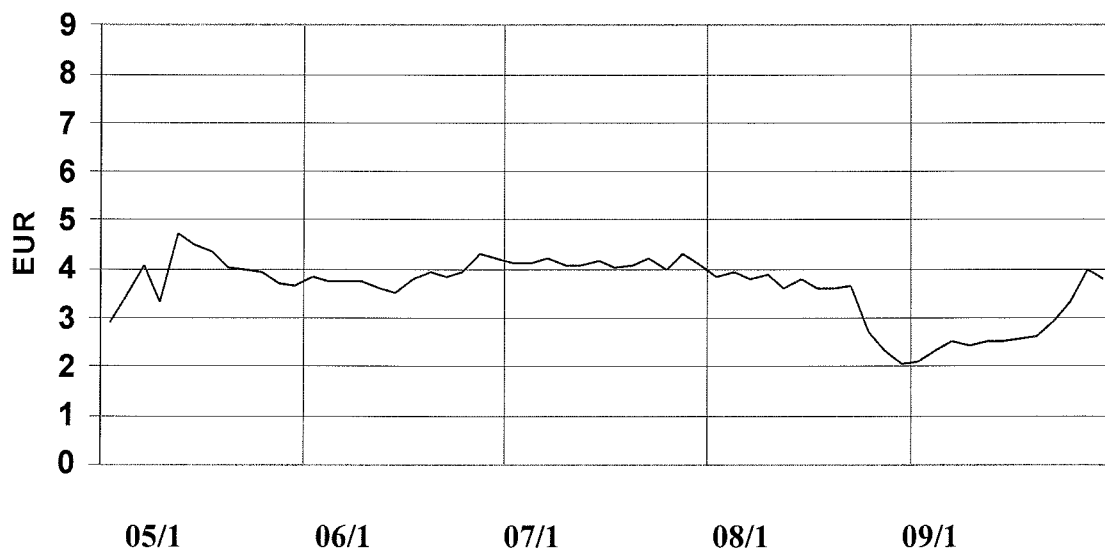
(31.12.2009 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	151	56,343	5 280	0,347
1 01-1 000	85	31,716	35 338	2,326
1 001-10 000	16	5,970	44 033	2,898
10 000-100 000	14	5,224	583 584	38,407
100 001- 999 999	2	0,746	851 222	56,021
Yhteensä	268	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2009 yhteensä 105 399 osaketta eli 6,94 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

**SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2005
31.12.2009 (kuukauden keskiarvo)**



(Osakekurssit huhtikuussa 2005 tapahtunutta osakemäärän vähentämistä 10:1 edeltäneeltä ajalta kerrottu kymmenellä.)

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2009	2008	2007	2006	2005
Liikevaihto	722	722	690	783	796
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	7	500	0
Liikevoitto	272	283	262	847	370
% liikevaihdosta	37,7	39,2	38,0	108,2	46,5
Voitto ennen veroja	651	292	291	917	402
% liikevaihdosta	90,2	40,4	42,2	117,1	50,5
Tilikauden voitto	482	216	224	953	281
% liikevaihdosta	66,8	29,9	32,5	121,7	35,3
Oman pääoman tuotto %	10,6	4,9	5,1	23,5	7,7
Sijoitetun pääoman tuotto %	14,4	7,4	6,6	22,2	10,5
Omavaraisuusaste %	96,6	98,1	98,7	95,0	89,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	0	12	0	0	19
% liikevaihdosta	0,0	1,7	0	0	2,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,32	0,14	0,15	0,63	0,19
Osakekohtainen oma pääoma EUR	3,06	2,89	2,90	2,90	2,43
Osingot tuhat EUR	152	228	228	228	228
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,15	0,15	0,15	0,15
Osinko tuloksesta %	31,5	105,4	101,7	23,9	81,0
Efektiivinen osinkotuotto %	2,6	7,3	3,5	3,6	4,1
Hinta/voitto	11,9	14,4	28,7	6,5	19,8
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,05	4,50	4,80	4,81	4,78
alin kurssi	2,01	1,99	3,66	3,40	2,60
keskikurssi	2,74	2,88	4,17	3,84	3,96
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	3,79	2,05	4,24	4,12	3,66
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	5 759	3 115	6442	6260	5 561
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	101 586	65 190	47 789	61 040	418 318
% osakkeiden lukumäärästä	6,69	4,29	3,15	4,02	27,53
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 % =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat}} \cdot 100$
Omavaraisuusaste % =	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus - omat osakkeet}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot - omat osakkeet}} \cdot 100$
Osakekohtainen tulos =	$\frac{\text{Tulos +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma =	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
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 TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	<u>1.1.-31.12.2009</u>	<u>1.1.-31.12.2008</u>
		€	€
Liikevaihto	1	721 891,24	722 140,08
Poistot ja arvonalentumiset	2	-124 942,99	-125 469,40
Liiketoiminnan muut kulut	3	-324 812,62	-313 381,08
Liikevoitto		272 135,63	283 289,60
Rahoitustuotot	4	378 870,64	43 001,07
Rahoituskulut	4	0,00	-34 174,60
Rahoituserät (netto)		378 870,64	8 826,47
Voitto ennen veroja		651 006,27	292 116,07
Tuloverot	5	-169 261,64	-75 950,17
Tilikauden voitto		481 744,63	216 165,90
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		481 744,63	216 165,90
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta			
laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	6	0,32	0,14
Laimennusvaikutuksella oikaistu	6	0,32	0,14

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2009 €	31.12.2008 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	7	2 428 810,50 <u>2 428 810,50</u>	2 553 753,49 <u>2 553 753,49</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8	182 976,23	230 782,86
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	9	1 902 839,54	607 845,79
Rahavarat	10	302 369,60 <u>2 388 185,37</u>	1 090 983,43 <u>1 929 612,08</u>
Varat yhteensä		4 816 995,87 <u><u>4 816 995,87</u></u>	4 483 365,57 <u><u>4 483 365,57</u></u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	13	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	13	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voittovarot	13	2 088 221,63	1 834 499,79
Oma pääoma yhteensä		<u>4 650 880,35</u>	<u>4 397 158,51</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	11	3 508,79 <u>3 508,79</u>	614,69 <u>614,69</u>
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	12	64 537,94	70 497,46
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	12	98 068,79 <u>162 606,73</u>	15 094,91 <u>85 592,37</u>
Velat yhteensä		<u>166 115,52</u>	<u>86 207,06</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 816 995,87 <u><u>4 816 995,87</u></u>	4 483 365,57 <u><u>4 483 365,57</u></u>

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2009		2 555 543,23	7 115,49	1 834 499,79	4 397 158,51
Osingonjako				-228 022,79	
Tilikauden tulos				481 744,63	
Oma pääoma 31.12.2009	15	2 555 543,23	7 115,49	2 088 221,63	4 650 880,35

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2008		2 555 543,23	7 115,49	1 846 252,44	4 408 911,16
Osingonjako				-227 918,55	
Tilikauden tulos				216 165,90	
Oma pääoma 31.12.2008	15	2 555 543,23	7 115,49	1 834 499,79	4 397 158,51

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	Viite	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja		651 006,27	292 116,07
Oikaisut:			
Poistot		124 942,99	125 469,40
Korkokulut ja muut rahoituskulut		0,00	34 174,60
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot		-378 870,64	-43 001,07
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		397 078,62	408 759,00
Käyttöpääoman muutos:			
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)		55 127,43	-14 726,09
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		-5 896,16	39 873,06
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		446 309,89	433 905,97
Maksetut korot		0,00	-24,91
Saadut korot		22 384,74	32 926,26
Maksetut verot		-103 794,46	-60 973,10
Liiketoiminnan nettorahavirta		364 900,17	405 834,22
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuus hyödykkeisiin		0,00	-11 827,19
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti			
kirjattaviin rahavaroihin		-925 423,35	0,00
Investointien nettorahavirta		-925 423,35	-11 827,19
Rahoituksen rahavirrat:			
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	13	-228 090,65	-228 064,25
Rahoituksen nettorahavirta		-228 090,65	-228 064,25
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)		-788 613,83	165 942,78
Rahavarat tilikauden alussa		1 090 983,43	925 040,65
Rahavarat tilikauden lopussa		302 369,60	1 090 983,43

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 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 Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 10.2.2010 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 31.12.2009 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.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja:

- Uudistettu *IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen*. Muutokset vaikuttivat lähinnä laajan tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia osoittavan laskelman esitystapaan. Lisäksi uudistettu standardi on muuttanut laajasti myös muissa standardeissa käytettävää terminologiaa. Ja myös joidenkin tilinpäätöslaskelmien nimet ovat muuttuneet. Osakekohtainen tulos -tunnusluvun laskentaperiaate on säilynyt ennallaan.

- Muutokset *IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusinstrumentteja koskevien liitetietojen parantaminen*.

Seuraavilla uusilla ja uudistetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta tilinpäätökseen;

- Uudistettu *IAS 23 Vieraan pääoman menot*
- Muutokset *IFRS 2:een Osakeperusteiset maksut – Oikeuden syntymisehdot ja peruutukset*.
- *IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat*
- *IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset*

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 liitetiedoissa esitettyyn sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen ja sen osalta erityisesti käytetyn tuottovaatimuksen suuruuteen.

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. IFRS 1 – standardin helpotuksen mukaisesti IFRS-siirtymäpäivää edeltäviä yrityshankintoja ei ole oikaistu IFRS-periaatteiden mukaisiksi, vaan ne on jätetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisiin siirtymäpäivää edeltäneisiin arvoihin.

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.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Käyttöomaisuudesta vähennetään tasapoistot, jotka perustuvat käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelliseen pitoaikaan.

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. Myös rakennusten hankintameno- kohdistetut liikearvot poistetaan vaikutusaikanaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti poistoina. 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 | 40 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

Aineellisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin tai sijoituskiinteistöihin vuokra-ajan alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasingsopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Leasingmaksut jaetaan pääoman lyhennykseen ja rahoituskuluun siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti pysyy muuttumattomana. Vastaavat vuokravelvoitteet sisältyvät korollisiin velkoihin rahoituskustannuksilla vähennettynä. 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 saamia.

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat –ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvaroihin kuuluvat erät, jotka on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi tai jotka luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen tapahtuessa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi (käyvän arvon vaihtoehdon soveltaminen). Luokittelua voidaan muuttaa vain erityisen harvinaisessa tilanteessa. Jälkimmäiseen ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvarat, joita hallinnoidaan käypään arvoon perustuen. 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 ja likvidit sijoitukset, joiden jäljellä oleva maturiteetti alittaa 3 kk.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksoitettuun hankintamenoan arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä rahoitusvelkoja.

LIKEVOITTO

IAS1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: liikevoitto on nettosuma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään 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 henkilökuntaa eikä yhtiöllä ole osakeperusteisia järjestelyjä.

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.

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja 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 vuonna 2010 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tämän hetkisen käsityksen mukaan tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- *IFRS 2 (Muutos) Osakeperusteiset maksut – Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa.*
- *IFRS 3 (Uudistettu), Liiketoimintojen yhdistäminen.*
- *IAS 27 (Uudistettu), Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös.*
- *IAS 32 (muutos), Rahoitusinstrumentit: esittämistapa ja IAS 1 (Muutos). Tilinpäätöksen esittäminen – Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet.*
- *IAS 39 (Muutos), Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät.*
- *IFRIC 17, Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille*
- *IFRIC 18, Varojen siirto asiakkailta*

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2009	2008
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	721 891,24	722 140,08
	721 891,24	722 140,08
2 Poistot ja arvonalentumiset	2009	2008
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-124 942,99	-125 469,40
Yhteensä	-124 942,99	-125 469,40
3 Liiketoiminnan muut kulut	2009	2008
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-247 449,46	-243 650,67
Muut kuluerät	-77 363,16	-69 730,41
Yhteensä	-324 812,62	-313 381,08
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	7 438,18	6 833,57
Muut palvelut	460,00	0,00
Yhteensä	7 898,18	6 833,57
4 Rahoitustuotot ja -kulut	2009	2008
Korkotuotot lyhytaikaisista pankkitalletuksista	9 300,24	43 001,07
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahavaroista	369 570,40	0,00
Yhteensä	378 870,64	43 001,07
Korkokulut	0,00	-24,91
Muut rahoituskulut käypään arvoon arvostetuista rahavaroista	0,00	-34 149,69
Yhteensä	0,00	-34 174,60
5 Tuloverot	2009	2008
Verokulun osatekijät:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-166 367,54	-100 772,87
Laskennallisten verojen muutos	-2 894,10	24 822,70
	-169 261,64	-75 950,17
Verokulun täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	651 006,27	292 116,07
Vero laskettuna 26 %:lla	169 261,64	75 950,17
Verot tuloslaskelmassa	169 261,64	75 950,17
6 Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
	2009	2008
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto	481 744,63	216 165,90
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,32	0,14

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

7 Sijoituskiinteistöt

	2009	2008
Hankintameno 1.1.	14 164 011,40	14 152 184,21
Lisäykset	0,00	11 827,19
Hankintameno 31.12.	14 164 011,40	14 164 011,40
	2009	2008
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 610 257,91	11 484 788,51
Tilikauden poistot	124 942,99	125 469,40
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	11 735 200,90	11 610 257,91
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 553 753,49	2 667 395,70
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 428 810,50	2 553 753,49

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuon ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2009 oli 4,9 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 2,4M€. Käypä arvo on tällöin määriteltä diskonttaamalla kiinteistöjen toteutunut nettotuotto 9% tuottovaatimuksella.

8 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2009	2008
Myyntisaamiset	10 097,78	17 762,43
Erääntymättömät	10 097,78	17 762,43
Muut saamiset	2009	2008
Muut saamiset	0,00	12 903,47
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	10 097,78	30 665,90
Siirtosaamiset	2009	2008
Vuokrasaamiset:	136 548,96	184 281,51
Erääntymättömät	113 565,60	164 751,02
Erääntyneet alle 30 päivää	3 509,70	4 601,76
Erääntyneet 30 - 60 päivää	3 509,70	3 386,73
Erääntyneet 61 - 90 päivää	3 509,70	3 386,73
Erääntyneet yli 90 päivää	12 454,26	8 155,27
Muut siirtosaamiset	36 329,49	15 835,55
Siirtosaamiset yhteensä	172 878,45	200 117,06
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	182 976,23	230 782,96

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa, eikä niistä ole kirjattu arvonalennuksia. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä.

9 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2009	2008
Lyhytaikaiset talletukset; korkorahasto-osuudet	727 174,54	607 845,79
Lyhytaikaiset talletukset; osakesijoitukset	656 565,00	0,00
Lyhytaikaiset talletukset; joukkolainat	519 100,00	0,00
Käypä arvo	1 902 839,54	607 845,79
Hankinta-arvo	1 555 473,52	630 050,17

10 Rahavarat	2009	2008
Käteinen raha ja pankkitilit	302 369,60	190 983,43
Lyhytaikaiset talletukset	0,00	900 000,00
	302 369,60	1 090 983,43

11 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2009 aikana:	1.1.2009	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2009
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	86 843,03	-2 894,10	83 948,93
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	86 843,03	-2 894,10	83 948,93
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		87 457,72

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2008 aikana:	1.1.2008	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	62 020,33	24 822,70	86 843,03
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	62 020,33	24 822,70	86 843,03
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72	0,00	87 457,72

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.

	2009	2008
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	83948,93	86843,03
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	83948,93	86843,03
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	87 457,72	87 457,72
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	83 948,93	86 843,03
Laskennalliset verovelat taseessa	3 508,79	614,69
Laskennalliset verosaamiset	2009	2008
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	83 948,93	86 843,03
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	83 948,93	86 843,03
Laskennalliset verovelat	2009	2008
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	87 457,72	87 457,72
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	87 457,72	87 457,72

12 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2009	2008
Ostovelat	38 455,24	25 067,92
Siirtovelat	2009	2008
Vuokraennakot	3 163,00	3 136,00
Muut siirtovelat	0,00	0,00
	3 163,00	3 136,00
Muut velat	2009	2008
Arvonlisäverovelka	22 919,70	42 225,66
Verovelka	98 068,79	15 094,91
Muut velat	0,00	67,88
	120 988,49	57 388,45
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	162 606,73	85 592,37

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa toisistaan.

13 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.

OMA PÄÄOMA	2009	2008
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
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 834 499,79	1 846 252,44
Osingonjako	-228 022,79	-227 918,55
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 606 477,00	1 618 333,89
Tilikauden voitto	481 744,63	216 165,90
Oma pääoma yhteensä	4 650 880,35	4 397 158,51

Osingot

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

14 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus, jonka jäljellä oleva arvo on 77.000 euroa.

Kiinteistöinvestoinneista tehtyjen arvonnäverovähennysten määrä 31.12.2009, joista syntyy palautusvelvoite, jos kiinteistön arvonnäverollinen käyttö päättyy 2 287,00 euroa

Konsernilla ei ole muita vastuusitoumuksia.

Kiinteistö Oy Antintorin panttikirjat, yhteensä 1.236.030 euroa, ovat yhtiön omassa hallussa.

15 Rahoitusriskien hallinta

Konsernin lyhyet rahamarkkinasijoitukset altistavat sen rahavirran korkoriskille, mutta niiden vaikutus ei ole merkittävä kokonaisuudessaan.

Konsernin vuokraustoiminnan tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkina-korkojen vaihtelusta. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyy korkoriskiä.

Konserni altistuu sijoitustoiminnassaan noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille.

Likvidien varojen sijoittaminen hoidetaan hallituksen päättämien periaatteiden mukaan matalan riskitason kohteisiin. Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla.

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2009	2008
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-1 902 839,54	-607 845,79
Rahavarat	-302 369,60	-1 090 983,43
Nettovelat	-2 205 209,14	-1 698 829,22
 Oma pääoma yhteensä	 4 650 880,35	 4 397 158,51
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-47,4	-38,6

16 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Konserni on 1.1.2009 alkaen soveltanut IFRS7:n muutosta, joka koskee käypään arvostettavia rahoitusinstrumentteja. Uusien vaatimusten mukaan käyvät arvot esitetään käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaisesti.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2009	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti			
kirjattavat rahoitusvarat	1 902 839,54	1 383 739,54	519 100,00
	1 902 839,54	1 383 739,54	519 100,00

Konsernilla ei ole rahoitusvelkoja.

Täsmäytyslaskelma tason 1 mukaan käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista

Rahoitusvarojen käyvät arvot raportointikauden lopussa
Kaupankäyntiarvopaperit

Tilikauden alussa	607 845,79
Voitot ja tappiot yht.	
Tuloslaskelmassa	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	350 470,40
Ostot	425 423,35
Tilikauden lopussa	<u>1 383 739,54</u>

Raportointikauden lopussa hallussa olevista varoista kaudella kirjatut realisoitumattomat voitot yhteensä
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa 350 470,40

Täsmäytyslaskelma tason 2 mukaan käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista

Rahoitusvarojen käyvät arvot raportointikauden lopussa
Kaupankäyntiarvopaperit

Tilikauden alussa	0,00
Voitot ja tappiot yht.	
Tuloslaskelmassa	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	19 100,00
Ostot	500 000,00
Tilikauden lopussa	<u>519 100,00</u>

Raportointikauden lopussa hallussa olevista varoista kaudella kirjatut realisoitumattomat voitot yhteensä
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa 19 100,00

17 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

18 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	2 854,06	2 731,15
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	11 416,24	10 924,60
Yli viiden vuoden kuluttua	62 789,32	62 816,45
	77 059,62	76 472,20

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	415 000,00	415 000,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 280 000,00	261 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	3 520 000,00	0,00
	5 215 000,00	676 000,00
Kaudella tuloutetut muuttuvat vuokrat	93 086,55	135 041,00

19 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon ja lähipiiriin kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto hallituksen jäsenet Nino Grönroos ja Jorma Tirri sekä toimitusjohtaja Ilpo Pirilä.

Johdon määräysvallassa olevan yhtiön kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat::

1. Tavaroiden ja palvelujen ostot	2009	2008
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	16 428,13	13 711,36

2. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista

	2009	2008
Ostovelat		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	3 548,52	2 741,97

3. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

Johdolla ei ole työsuhde-etuisuuksia eikä johdon ja konsernin välillä ole rahoitusjärjestelyjä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
	€	€
Liikevaihto	634 647,09	648 961,69
Liiketoiminnan muut kulut	-323 363,16	-213 999,57
Liikevoitto	311 283,93	434 962,12
Rahoitustuotot	31 452,80	42 280,36
Rahoituskulut	-57 521,05	-80 575,80
Rahoituskulut (netto)	-26 068,25	-38 295,44
Voitto ennen veroja	285 215,68	396 666,68
Tuloverot	-68 382,94	-108 906,48
Tilikauden voitto	216 832,74	287 760,20

EMOYHTIÖN TASE

	31.12.2009	31.12.2008
VASTAAVAA	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
	<u>3 451 552,63</u>	<u>3 451 552,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset	172 878,45	200 117,06
	<u>172 878,45</u>	<u>200 117,06</u>
Rahoitusarvopaperit	1 555 473,52	607 845,79
Rahat ja pankkisaamiset	287 305,18	1 082 450,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 015 657,15	1 890 413,41
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 467 209,78</u>	<u>5 341 966,04</u>
VASTATTAVAA	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien tulos	1 146 720,65	1 086 983,24
Tilikauden tulos	216 832,74	287 760,20
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 926 212,11	3 937 402,16
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>23 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	3 163,00	3 136,00
Ostovelat	175 918,97	3 904,17
Velat saman konsernin yrityksille	1 324 200,48	1 317 875,98
Muut velat	8 853,28	42 293,52
Siirtovelat	5 857,33	14 349,60
	<u>1 517 993,06</u>	<u>1 381 559,27</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 540 997,67	1 404 563,88
VASTATTAVAA	<u>5 467 209,78</u>	<u>5 341 966,04</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
	€	€
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	285 215,68	396 666,68
Oikaisut:		
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-31 452,80	-42 280,36
Korkokulut ja muut rahoituskulut	57 521,05	80 575,80
	26 068,25	38 295,44
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti ja muiden saamisten vähennys (+)/ lisäys	40 332,55	-2 146,71
Osto- ja muiden velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	106 827,27	41 803,47
Käyttöpääoman muutos	147 159,82	39 656,76
Saadut korot	22 974,02	32 205,55
Maksetut verot	-103 049,15	-60 973,10
Liiketoiminnan nettorahavirta	378 368,62	445 851,33
Investointien rahavirrat		
Rahoitusarvopaperien hankinta	-925 423,35	0,00
Investointien nettorahavirta	-925 423,35	0,00
Rahoituksen rahavirrat		
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-20 000,00	0,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-228 090,65	-228 064,25
Rahoituksen nettorahavirta	-248 090,65	-228 064,25
Rahavarojen (vähennys)/lisäys	-795 145,38	217 787,08
Rahavarat tilikauden alussa	1 082 450,56	864 663,48
Rahavarat tilikauden lopussa	287 305,18	1 082 450,56

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2009	2008
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61	23 004,61
Muut velat saman konsernin yrityksille	1 493 479,97	1 317 875,98

Oman pääoman muutokset

	2009	2008
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Omien osakkeiden mitätöinti		
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Omien osakkeiden mitätöinti		
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 374 743,44	1 314 901,79
Osingonjako	-228 022,79	-227 918,55
Tilikauden tulos	216 832,74	287 760,20
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 363 553,39	1 374 743,44
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 926 212,11	3 937 402,16

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2009	2008
Edellisten tilikausien voitto	1 146 720,65	1 086 983,24
Tilikauden tulos	216 832,74	287 760,20
Voitonjakokelpoiset varat	1 363 553,39	1 374 743,44

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

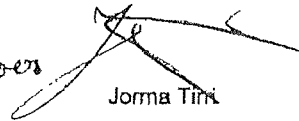
Emoyhtiön taseen 31.12.2009 mukaan vapaa oma pääoma on 1.363.553,39 euroa.
Tilikauden voitto on 216.832,74 euroa.

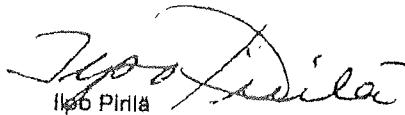
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että päättäneeltä tilikaudelta jaetaan osinkoa 151.945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake ja loppuosa kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan voitto/tappio-voitto/tappio -tilille.

Porissa 10.2 2010


Esa Haavisto


Nino Grönroos


Jorma Tini


Ilpo Piriä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porissa 15.2 2010

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

Käytetyt kirjanpito kirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö:	Kirjanpito	900001	-900101	paperitositteina
	Ostoreskontra	910001	-910139	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	1	-4	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 Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky:ltä, Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista 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 ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

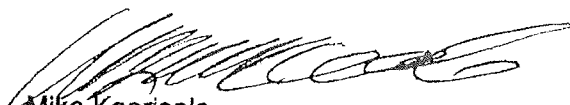
Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Porissa 15. päivänä helmikuuta 2010

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT