

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2012

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 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	17
3 Poistot ja arvonalentumiset	17
4 Liiketoiminnan muut kulut	17
5 Rahoitustuotot ja -kulut	17
6 Tuloverot	17
7 Osakekohtainen tulos	18
8 Sijoituskiinteistöt	18
9 Myyntisaamiset ja muut saamiset	18
10 Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	19
11 Rahavarat	19
12 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	19
13 Rahoitusvelat	20
14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	20
15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	21
16 Vastuusitoumukset	21
17 Rahoitusriskien hallinta	22
18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	23
19 Tytäryritykset	24
20 Muut vuokrasopimukset	24
21 Lähipiiritapahtumat	24
Emoyhtiön tuloslaskelma	25
Emoyhtiön tase	26
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	29
Käytetyt kirjanpitokirjat	30
Tilintarkastuskertomus	31

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2012

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 lähes kokonaan vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4300 m² hotelli- ja ravintolatilaa. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Antintorin osakkeet. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä 3 eri vuokralaista.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025. Hotellihuoneita on kaikkiaan 118 kpl.

Vuoden 2012 alkupuoliskon aikana toteutettiin hotellin keittiötilojen uudistus ja yökerhotilan muuttaminen seminaarihuoneiksi. Tämän remontin kustannus oli SSK:n osalta oli noin 0,4 miljoonaa euroa.

Vanhempien hotellihuoneiden (84 kpl) peruskorjausinvestointi alkoi loppuvuonna 2012 ja se valmistuu vuoden 2013 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. SSK:n osalta investointi tulee tämän hetkisen arvion mukaan olemaan noin 1,45 miljoonaa euroa.

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. Vuoden 2012 aikana kiinteistön katto peruskorjattiin ja pihan asfaltointi uusittiin.

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2012 ole ollut toimintaa.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 553 TEUR (518) ja konsernin vastaavasti 647 TEUR (609).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 157 TEUR (50) ja konsernin voitto oli vastaavasti 229 TEUR (-94).

Konsernin tulos per osake oli 0,15 EUR (-0,06 EUR)

Merkittävin yksittäinen erä tuloksen kasvun osalta oli rahoitustuottoihin ja-kuluihin kirjattavilla rahoitusarvopapereihin liittyvillä erillä. Nämä nettorahoitustuotot olivat kaudella 2012 262 TEUR ja kaudella 2011 nettorahoituskulut olivat -166 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 on pankkilainaa 800.000 euroa.

Konsernin oma pääoma per osake oli 3,10 EUR (3,05 EUR) ja omavaraisuusaste 81,9 % (80,5 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna edellisvuotta vilkkaampi. Osakkeita vaihdettiin 43 963 kpl 124 220 eurolla (19 083 kpl 70 558 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 2,45 (3,12) eurosta 3,26 (4,15) euroon. Vuoden 2012 viimeinen kaupantekokurssi oli 2,84 euroa.

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

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluvat ekonomi Esa Haavisto, (puheenjohtaja), 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 toimitusjohtajan lisäksi ollut palveluksessaan muuta henkilökuntaa.

TIEDOTTAMINEN

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

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen kehitys on riippuvainen liikeilojen 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

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

Arvopaperisijoitusten osalta tulos riippuu täysin kurssikehityksestä sekä yleisen korkotason kehityksestä.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 15.3.2013 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 20.3.2013. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 27.3.2013 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 31.12.2012 merkitty 247 osakasta (osakerekisterin 31.12.2011 mukaan 253 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2011 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2011 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 31.12.2012

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

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2012

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	23	855 048	56,273
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	22 089	1,454
Kotitaloudet	220	642 169	42,263
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
ulkomaat yhteensä	1	100	0,007
Kaikki yhteensä	247	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	2	101	0,007

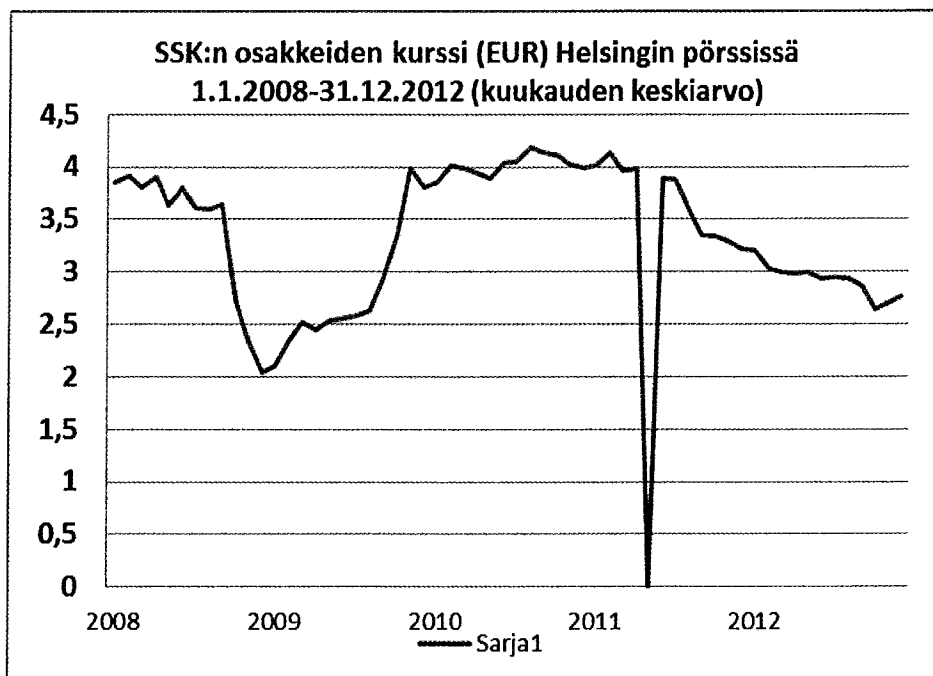
OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

(31.12.2012 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	147	59,514	5 295	0,348
1 01-1 000	66	26,721	27 822	1,831
1 001-10 000	18	7,287	61 535	4,050
10 001-100 000	14	5,668	653 583	43,014
100 001- 999 999	2	0,810	771 222	50,756
Yhteensä	247	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2012 yhteensä 193 399 osaketta eli 12,73 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Toimitusjohtaja ei omista yhtiön osakkeita.



TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto	647	609	695	722	722
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0
Liikevoitto	58	44	177	272	283
% liikevaihdosta	8,9	7,2	25,5	37,7	39,2
Tulos ennen veroja	282	-140	550	651	292
% liikevaihdosta	43,5	-23,0	79,1	90,2	40,4
Tilikauden tulos	229	-94	414	482	216
% liikevaihdosta	35,4	-15,4	59,6	66,8	29,9
Oman pääoman tuotto %	4,9	-2,0	8,7	10,6	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto %	5,7	-1,9	11,3	14,4	7,4
Omavaraisuusaste %	81,9	80,5	87,0	96,6	98,1
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	528	1250	404	0	12
% liikevaihdosta	81,5	205,3	58,1	0,0	1,7
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,15	-0,06	0,27	0,32	0,14
Osakekohtainen oma pääoma EUR	3,10	3,05	3,23	3,06	2,89
Osingot tuhat EUR	152	152	152	152	228
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,10	0,10	0,10	0,15
Osinko tuloksesta %	66,3	-161,5	36,7	31,5	105,4
Efekttiivinen osinkotuotto %	3,5	3,2	2,5	2,6	7,3
Hinta/voitto	18,8	-51,2	14,7	11,9	14,4
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	3,26	4,15	4,23	4,05	4,50
alin kurssi	2,45	3,12	3,83	2,01	1,99
keskikurssi	2,83	3,70	4,01	2,74	2,88
tilikauden viimeinen kaupan tekokurssi	2,84	3,17	4,01	3,79	2,05
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	4 315	4 817	6 093	5 759	3 115
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	43 963	19 083	22 368	101 586	65 190
% osakkeiden lukumäärästä	2,89	1,26	1,48	6,69	4,29
Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	<u>1.1.-31.12.2012</u>	<u>1.1.-31.12.2011</u>
		€	€
Liikevaihto	1	647 353,89	609 177,05
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-29 071,10	-6 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	3	-184 136,24	-148 560,90
Liiketoiminnan muut kulut	4	-376 543,74	-410 737,66
Liikevoitto		57 602,81	43 878,49
Rahoitustuotot	5	261 572,13	57 213,88
Rahoituskulut	5	-37 671,39	-241 410,78
Rahoituserät (netto)		223 900,74	-184 196,90
Tulos ennen veroja		281 503,55	-140 318,41
Tuloverot	6	-52 165,35	46 209,34
Tilikauden tulos		229 338,20	-94 109,07
Muut laajan tuloksen erät			
Rahavirran suojaukset		-2 127,28	-28 639,48
Tilikauden laaja tulos yhteensä		227 210,92	-122 748,55
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		229 338,20	-94 109,07
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		227 210,92	-122 748,55
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	0,15	-0,06
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	0,15	-0,06

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2012	31.12.2011
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	8	4 157 311,25	3 813 845,17
		<u>4 157 311,25</u>	<u>3 813 845,17</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9	95 721,54	147 498,15
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	10	1 350 365,06	1 627 843,24
Rahavarat	11	150 044,60	181 863,75
		<u>1 596 131,20</u>	<u>1 957 205,14</u>
Varat yhteensä		<u>5 753 442,45</u>	<u>5 771 050,31</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	15	7 115,49	7 115,49
Muut rahastot	15	-30 766,77	-28 639,48
Kertyneet voittovarot	15	2 181 412,26	2 104 019,76
Oma pääoma yhteensä		<u>4 713 304,21</u>	<u>4 638 039,00</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	128 371,04	111 734,47
Rahoitusvelat	13	700 000,00	800 000,00
		<u>828 371,04</u>	<u>911 734,47</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	13	100 000,00	100 000,00
Ostovelat ja muut velat	14	111 688,49	120 994,49
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	14	78,71	282,35
		<u>211 767,20</u>	<u>221 276,84</u>
Velat yhteensä		<u>1 040 138,24</u>	<u>1 133 011,31</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>5 753 442,45</u>	<u>5 771 050,31</u>

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

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Viite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Suojaus- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	15	2 555 543,23	7 115,49		2 350 179,52	4 912 838,24
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					-94 109,07	-94 109,07
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset				-28 639,48		-28 639,48
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-28 639,48	-94 109,07	-122 748,55
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-152 050,69	-152 050,69
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-152 050,69	-152 050,69
Oma pääoma 31.12.2011		2 555 543,23	7 115,49	-28 639,48	2 104 019,76	4 638 039,00

Svuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	281 503,55	-140 318,41
Oikaisut:		
Poistot	184 136,24	148 560,90
Korkokulut ja muut rahoituskulut	37 671,39	241 410,78
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-261 572,13	-57 213,88
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	241 739,05	192 439,39
Käyttöpääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	-1 492,83	96 569,11
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-16 948,03	-170 560,33
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	223 298,19	118 448,17
Maksetut korot	-32 078,05	-37 095,68
Saadut korot	3 936,72	10 630,47
Saadut/maksetut verot	17 432,26	-20 707,55
Liiketoiminnan nettorahavirta	212 589,12	71 275,41
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-527 602,32	-1 249 813,92
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti	543 399,75	453 091,06
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	-48 100,00	0,00
Saadut osingot	39 840,00	37 435,00
Investointien nettorahavirta	7 537,43	-759 287,86
Rahoituksen rahavirrat:		
Lainojen nostot	0,00	600 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-100 000,00	0,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-151 945,70	-152 050,70
Rahoituksen nettorahavirta	-251 945,70	447 949,30
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	-31 819,15	-240 063,15
Rahavarat tilikauden alussa	181 863,75	421 926,90
Rahavarat tilikauden lopussa	150 044,60	181 863,75

11

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 13.2.2013 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 31.12.2012 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 yhteisöainsäädännön 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 1.1.2012 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joilla ei kuitenkaan ole ollut olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taseasemaan:

- Muutos IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- Muutos IAS 12:een Tuloverot. Tiettyjen käypään arvoon arvostettujen omaisuuserien kirjanpitoarvon kertymisen vaikutus tuloveroihin.

ARVIOIDEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia 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 Oy:n ja tytäryhtiöt, joiden osakkeiden äänimäärästä emoyhtiö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50% tai joissa emoyhtiöllä muutoin suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiö siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa.

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

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

TULOUTUSPERIAATE

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

TULOVEROT

Konsernin tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu 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.

SIJOITUSKIIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja omaisuuden arvonnousua. SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuon 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 | 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

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

Konserni vuokralle antajana

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

MYYNТИ- JA MUUT SAAMISET

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

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

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

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

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

RAHOITUSVELAT

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

JOHDANNAISINSTRUMENTIT JA SUOJAUSLASKENTA

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

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

LIIKEVOITTO

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

TYÖSUHDE-ETUUDET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

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

OSINGOT

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

SSK-konsernin omistamat sijoituskiinteistöt sijaitsevat Suomessa (Porissa), joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltua. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot tai niihin liittyvät muut tuotot koostuvat liike- ja toimitustiloista 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 340 teuroa v.2012 (330 teuroa v.2011), mikä oli 52,5 % (47,5 %) konsernin liikevaihdosta.

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

- Muutos IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen. Konsernin muiden laajan tuloksen erien esitystapa. (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- Muutos IAS 19:ään Työsuhde-etuudet. Kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset, Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja arvostaminen, arvonalentumiset ja yleinen suojauslaskenta. Standardin vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ei sen keskeneräisyyden vuoksi voida arvioida (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös Määräysvalta keskeinen tekijä päätettäessä yhteisön yhdistelystä konsernitilinpäätökseen (voimaan 1.1.2013 tai jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt Yhteisten järjestelyjen kirjanpidollinen käsittely, kun huomioidaan niistä seuraavat oikeudet ja velvollisuudet (voimaan 1.1.2013 tai jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä. Liitetietovaatimukset koskien erilaisia osuuksia muissa yhteisöissä (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen Antaa täsmällisen käyvän arvon määritelmän ja antaa vaatimukset käyvän arvon määrittämiselle sekä vaadittaville liitetiedoille (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IAS 27 Erillistilinpäätös Muut erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IAS 28 (uudistettu 2011) Osuudet osakkuus ja yhteisyrityksissä Uudistettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeisillä tilikausilla)
- Muutos IAS 32:een Rahoitusinstrumentit: esittämistapa. Tarkentaa rahoitusvarojen ja velkojen nettomääräistä esittämistä (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- Muutos IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Tarkentaa nettomääräisesti esitettyjen rahoitusinstrumenttien liitetietovaatimuksia (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
- IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2012	2011
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	647 353,89	609 177,05
	647 353,89	609 177,05
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2012	2011
Palkat ja palkkiot	-29 071,10	-6 000,00
Yhteensä	-29 071,10	-6 000,00
3 Poistot ja arvonalentumiset	2012	2011
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-184 136,24	-148 560,90
Yhteensä	-184 136,24	-148 560,90
4 Liiketoiminnan muut kulut	2012	2011
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-286 428,28	-278 494,71
Muut kuluerät	-90 115,46	-132 242,95
Yhteensä	-376 543,74	-410 737,66
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	8 599,39	7 313,93
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	8 599,39	7 313,93
5 Rahoitustuotot ja -kulut	2012	2011
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	39 840,00	37 435,00
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	94 487,70	9 122,25
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	123 333,87	0,00
Muut rahoitustuotot	3 910,56	10 656,63
Yhteensä	261 572,13	57 213,88
Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslaineista	-37 649,70	-17 963,33
Muut rahoituskulut käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	0,00	-203 752,83
Muut rahoituskulut	-21,60	-19 694,62
Yhteensä	-37 671,30	-241 410,78
6 Tuloverot	2012	2011
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-35 607,38	-11 817,93
Edellisten tilikausien verot	0,00	0,00
Laskennallisten verojen muutos	-16 557,97	58 027,27
Yhteensä	-52 165,35	46 209,34
Verokulun ja 24,5% / 26%:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	281 503,55	-140 318,41
Vero laskettuna 24,5%:lla / 26 %:lla	-68 968,37	36 482,79
Verovapaat tuotot	9 760,80	9 733,10
Verokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin	7 042,22	0,00
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,00	-6,55
Verot tuloslaskelmassa	-52 165,35	46 209,34

7 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

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

	2012	2011
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	229 338,20	-94 109,07
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,15	-0,06

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**8 Sijoituskiinteistöt**

	2012	2011
Hankintameno 1.1.	15 818 083,42	14 568 269,50
Lisäykset	527 602,32	1 249 813,92
Hankintameno 31.12.	16 345 685,74	15 818 083,42
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	12 004 238,25	11 855 677,35
Tilikauden poistot	184 136,24	148 560,90
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	12 188 374,49	12 004 238,25
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 813 845,17	2 712 592,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 157 311,25	3 813 845,17

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintameno- ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2012 oli 5,7 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 4,2M€. Käypä arvo on tällöin määriteltä diskonttaamalla kiinteistöjen todennäköinen nettotuotto 7,75% tuottovaatimuksella.

Arvioituissa kiinteistöjen nettotuotoissa on tällöin huomioitu vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskoilla valmistuva hotellikiinteistön vanhempien hotellihuoneiden peruskorjaus ja sen vuokratuottoja korottava vaikutus vuoden 2013 jälkimmäisestä vuosipuoliskosta alkaen. SSK:n osuus tästä peruskorjausinvestoinnista on tämän hetken arvion mukaan 1,45 M€.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2012	2011
Myyntisaamiset	34 973,69	28 485,23
Erääntymättömät	34 854,01	23 398,02
Erääntyneet yli 90 päivää	119,68	5 087,21
Muut saamiset	2012	2011
Muut saamiset	39 192,82	44 193,77
Siirtosaamiset	2012	2011
Siirtosaamiset yhteensä	21 555,03	74 819,15
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	95 721,54	147 498,15

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2012	2011
Lyhytaikaiset sijoitukset; korkorahasto-osuudet	381 425,81	798 943,20
Lyhytaikaiset sijoitukset; noteeratut osakkeet	968 939,25	828 900,00
Käypä arvo	1 350 365,06	1 627 843,20
Hankinta-arvo	813 469,23	1 605 773,52
11 Rahavarat	2012	2011
Käteinen raha ja pankkitilit	150 044,60	181 863,75
	150 044,60	181 863,75

12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana:	1.1.2012	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	74 159,24	2 353,66	76 512,90
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	10 062,52	-78,59	9 983,93
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	84 221,76		86 496,83
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	195 956,23	18 911,63	214 867,86
Laskennalliset verovelat yhteensä	195 956,23		214 867,86
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2011 aikana:	1.1.2011	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	81 779,21	-7 619,97	74 159,24
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	0,00	10 062,52	10 062,52
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	81 779,21		84 221,76
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	261 603,47	-65 647,24	195 956,23
Laskennalliset verovelat yhteensä	261 603,47		195 956,23

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.

	2012	2011
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	86 496,83	84 221,76
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	86 496,83	84 221,76
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat yhteensä	214 867,87	195 956,23
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	86 496,83	84 221,76
Laskennalliset verovelat taseessa	128 371,04	111 734,48
Laskennalliset verosaamiset	2012	2011
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	86 496,83	84 221,76
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	86 496,83	84 221,76
Laskennalliset verovelat	2012	2011
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	214 867,87	195 956,23
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	214 867,87	195 956,23

13 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2012	2011
Pankkilainat	700 000,00	800 000,00
Lyhytaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	100 000,00	100 000,00

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

14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2012	2011
Ostovelat	25 182,28	31 337,61
Siirtovelat	2012	2011
Vuokraennakot	27,00	27,00
Muut siirtovelat	47 179,21	38 702,00
	47 206,21	38 729,00
Muut velat	2012	2011
Arvonlisäverovelka	37 135,80	48 538,23
Verovelka	78,71	282,35
Muut velat	2 164,20	2 389,65
	39 378,71	51 210,23
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	111 767,20	121 276,84

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	2012	2011
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	-30 766,77	-28 639,48
Suojausrahasto 31.12.	-30 766,77	-28 639,48
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 104 019,76	2 350 179,52
Osingonjako	-151 945,70	-152 050,69
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 952 074,06	2 198 128,83
Tilikauden voitto/tappio	229 338,20	-94 109,07
Oma pääoma yhteensä	4 713 304,21	4 638 039,00

Osingot

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

16 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikaikainen maanvuokrasopimus.	31.12.2012	31.12.2011
Jäljellä oleva arvo	71500	72400

Konsernin kiinteistössä on tehty vuonna 2012 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonnäkövähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2012 vastuun enimmäismäärä oli 405.400 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2021.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:

	31.12.2012	31.12.2011
Pankkilainat	800 000	900 000
Annetut kiinnitykset	2 036 030	2 036 030

Konserni on solminut vuokrasopimuksen, jonka ehtoina ovat konsernin toimesta suoritettavat investoinnit:

v.2013 toteutettava hotellitilojen peruskorjaus, jonka arvoksi arvioitu, euroa	1 450 000
--	-----------

17 Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

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

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

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

Sijoitustoiminnan markkinariski

Konserni altistuu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille.

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

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

Muutokset tuloslaskelmassa:	2012	2011
OMX Helsinki	73 000	61 000

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

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

Luottoriski

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

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2012	31.12.2011
Tasearvo	800 000	900 000
Rahavirta	800 000	900 000
1 - 2 v.	200 000	200 000
3 - 4 v.	200 000	200 000
5 - 6 v.	200 000	200 000
7 - 8 v.	200 000	200 000
9 - 10 v.		100 000

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2012	2011
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-1 350 365,06	-1 627 843,24
Rahavarat	-150 044,60	-181 863,75
Rahoituslainat	800 000,00	900 000,00
Nettovelat	-700 409,66	-909 706,99
 Oma pääoma yhteensä	 4 713 304,21	 4 638 039,00
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-14,9	-19,6

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		
	31.12.2012	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
Kaupankäyntiarvopaperit	1 350 365,06	1 350 365,06	0,00
	1 350 365,06	1 350 365,06	0,00
Käypään arvoon arvostetut velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	46 766,00	0,00	47 766,00
	46 766,00	0,00	47 766,00

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2011	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
	1 627 843,24	1 627 843,24	0,00
	1 627 843,24	1 627 843,24	0,00
Käypään arvoon arvostetut velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset	38 702,00	0,00	38 702,00
	38 702,00	0,00	38 702,00

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

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla. Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat merkittävilta osin muihin syöttötietoihin. Näiden tason 2 instrumenttien käyvän arvon konserni saa sopimuksen toisena 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:

	2012	2011
Yhden vuoden kuluessa	2 977,00	2 895,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	11 908,00	11 580,00
Yli viiden vuoden kuluttua	56 563,00	57 900,00
	71 448,00	72 375,00

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2012	2011
Yhden vuoden kuluessa	494 000,00	543 000,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 352 000,00	1 351 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	2 704 000,00	2 979 000,00
	4 550 000,00	4 873 000,00
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	8 899,00	5 087,00

21 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 ei ole toteutettu liiketapahtumia päättyneellä tilikaudella.

1. Tavaroiden ja palvelujen ostot	2012	2011
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	17 647,03

2. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista	2012	2011
Ostovelat		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	3 040,56

3. Johdon työsuhte-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

Johdon ja konsernin välillä ei ole rahoitusjärjestelyjä.

Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 6.000 euroa.

Toimitusjohtajalle on maksettu palkkaa 19.200 euroa, josta on aiheutunut eläke- ja muita sivukuluja 3.871 euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
	€	€
Liikevaihto	552 869,44	517 750,59
Henkilöstökulut	-29 071,10	-6 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-438 614,74	-481 512,23
Liikevoitto	85 183,60	30 238,36
Rahoitustuotot	156 751,35	112 052,84
Rahoituskulut	-49 155,58	-81 077,64
Rahoituskulut (netto)	107 595,77	30 975,20
Voitto ennen veroja	192 779,37	61 213,56
Tuloverot	-35 440,88	-11 429,16
Tilikauden voitto	157 338,49	49 784,40

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
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		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	276 959,76	276 959,76
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	378 899,30	258 283,63
Muut saamiset	39 073,45	41 051,65
Siirtosaamiset	32 069,22	87 699,28
	<u>450 041,97</u>	<u>387 034,56</u>
Rahoitusarvopaperit	797 829,23	1 190 360,50
Rahat ja pankkisaamiset	148 983,52	171 160,54
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 673 814,48	2 025 515,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 125 367,11</u>	<u>5 477 067,99</u>
VASTATTAVAA	31.12.2011	31.12.2011
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 126 041,95	1 228 203,25
Tilikauden voitto	157 338,49	49 784,40
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 846 039,16	3 840 646,37
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	700 000,00	800 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>723 004,61</u>	<u>823 004,61</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	100 000,00	100 000,00
Saadut ennakot	27,00	27,00
Ostovelat	8 585,85	17 442,97
Velat saman konsernin yrityksille	439 595,90	689 697,95
Muut velat	7 701,38	5 490,69
Siirtovelat	413,21	758,40
	<u>556 323,34</u>	<u>813 417,01</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 279 327,95	1 636 421,62
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>5 125 367,11</u>	<u>5 477 067,99</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	192 779,37	61 213,56
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-99 314,99	-51 155,98
Muut oikaisut	-8 280,78	20 180,78
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	85 183,60	30 238,36
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-114 915,79	-188 534,47
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-256 643,44	-626 205,40
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-286 375,63	-784 501,51
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-49 605,81	-60 334,59
Saadut korot liiketoiminnasta	14 169,03	16 732,86
Saadut välittömät veropalautukset	16 441,34	-20 142,12
Liiketoiminnan rahavirta	-305 371,07	-848 245,36
 Investointien rahavirta		
Myönnettyt lainat	0,00	-276 959,76
Investoinnit muihin sijoituksiin	-48 100,00	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	543 399,75	453 091,06
Saadut osingot investoinneista	39 840,00	37 435,00
Investointien rahavirta	535 139,75	213 566,30
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	600 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-100 000,00	0,00
Maksetut osingot	-151 945,70	-152 050,70
Rahoituksen rahavirta	-251 945,70	447 949,30
 Rahavarojen muutos	-22 177,02	-186 729,76
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	171 160,54	357 890,30
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	148 983,52	171 160,54

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2012	2011
Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	276 959,76	276 959,76
Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	378 899,30	258 283,63
Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	23 004,61	23 004,61
Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	446 974,70	702 893,65

Oman pääoman muutokset

	2012	2011
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.	1 277 987,65	1 380 253,95
Osingonjako	-151 945,70	-152 050,70
Tilikauden tulos	157 338,49	49 784,40
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 283 380,44	1 277 987,65
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 846 039,16	3 840 646,37

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2012	2011
Edellisten tilikausien voitto	1 126 041,95	1 228 203,25
Tilikauden tulos	157 338,49	49 784,40
Voitonjakokelpoiset varat	1 283 380,44	1 277 987,65

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

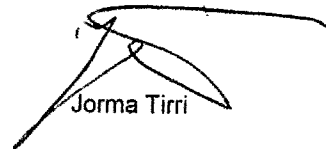
Emoyhtiön taseen 31.12.2012 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.283.380,44 euroa.
Tilikauden tulos on 157.338,49 euroa.

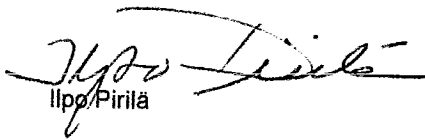
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa yhteensä 151.945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake.

Porissa 13.2. 2013


Esa Haavisto


Nino Grönroos


Jorma Tirri


Ilpo Pirilä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 19.2. 2013

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

Käytetyt kirjanpitokirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö: Muistiotositteet 1200001 -1200134 paperitositteina
Ostoreskontra 1210001 -1210196 paperitositteina
Ostomaksut 1230001 -1230029 paperitositteina

Konserni: Kirjanpito 1 -5 paperitositteina

Arkistointi

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

Päättäneen tilikauden kirjanpitoaineistoa säilytetään SSK Suomen Säästäjien
Kiinteistöt Oyj:n arkistossa, Itsenäisyydenkatu 41, Pori.

Konsernin yhteystiedot

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

Tilintarkastuskertomus

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. 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 käytöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön 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 19. päivänä helmikuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Mika Kaarisalo
KHT