

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2011

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. - 31.12.2011

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 4.300 m² hotelli- ja ravintolatilaa. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Antintorin osakkeet. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä kolme eri vuokralaista.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025. Antintorin kiinteistössä on toteutettu päätyneellä tilikaudella hotellitilojen laajennusinvestointi. Muutossaneerauksessa toimistotilojen ala pieneni ja hotellitilojen ala kasvoi noin 800 m². Hotellihuoneiden määrä kasvoi 82 huoneesta 118 huoneeseen. Tämän investoinnin kustannukset SSK:n osalta olivat vuonna 2011 1,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2012 alussa kiinteistössä alkoi ravintolatilojen saneeraus, jossa ravintola saneerataan ja osa ravintolatiloista muutetaan kokoustiloiksi. SSK:n kustannukset ravintolasaneerauksesta ovat n. 0,5 miljoonaa euroa.

Vuoden 2013 loppupuolelle ajoittuu nykyisten hotellihuoneiden peruskorjausinvestointi, jonka suuruus SSK:n osalta 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.

SSK Interpori Oy:llä ei ole ollut toimintaa vuonna 2011.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 518 TEUR (607) ja konsernin vastaavasti 609 TEUR (695).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 50 TEUR (169) ja konsernin tappio oli -94 TEUR (414).

Konsernin tulos per osake oli -0,06 EUR (0,27 EUR)

Konsernin liikeytuloksen heikentyminen johtuu osittain laajennus-investoinnista aiheutuneista vuokratulojen vähenemisestä sekä kulujen kasvusta. Tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen realisoitumattomilla arvomuutoksilla on ollut suuri vaikutus tilikausien 2010 ja 2011 tuloksiin. Rahoituseriin sisältyy tilikaudella 2011 tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoituseriin liittyviä tuottoja ja kuluja nettomääräisesti -175 TEUR, kun niitä tilikaudella 2010 oli +377 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 rahoitusvelkaa 900.000 euroa.

Konsernin oma pääoma per osake oli 3,05 EUR (3,23 EUR) ja omavaraisuusaste 80.5 % (87,0 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Tarkasteluajanjaksona yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 3,12 eurosta 4,15 euroon (3,83 eurosta 4,23 euroon). Katsauskauden päätöskurssi oli 3,17 euroa (4,01 euroa). Osakkeiden kokonaisvaihto pörssissä 1.1.- 31.12.2011 oli 19 083 kappaletta (22 368 kappaletta). Kokonaisvaihdon arvo oli 70 558 euroa (89 658 euroa).

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

LIPUTUSILMOITUS

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:lle tehtiin vuonna 2011 yksi arvopaperimarkkinalain 2.luvun 9 §:n mukainen liputusilmoitus, josta annettiin pörssitiedote 1.3.2011

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 Oy:n taloudellinen kehitys on riippuvainen liikeltilojen 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.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1.227.987,65 euroa, mistä tilikauden voitto on 49,784,40 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 151 945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 21.3.2012. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 28.03.2012 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 31.12.2011 merkitty 253 osakasta (osakerekisterin 31.12.2010 mukaan 254 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2010 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2010 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 31.12.2011

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 31.12.2011

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	23	851 447	56,039
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	21 080	1,387
Kotitaloudet	226	646 779	42,566
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
ulkomaat, joista hallintarekisteröityjä	1	100	0,007
yhteensä	253	1 519 457	100

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

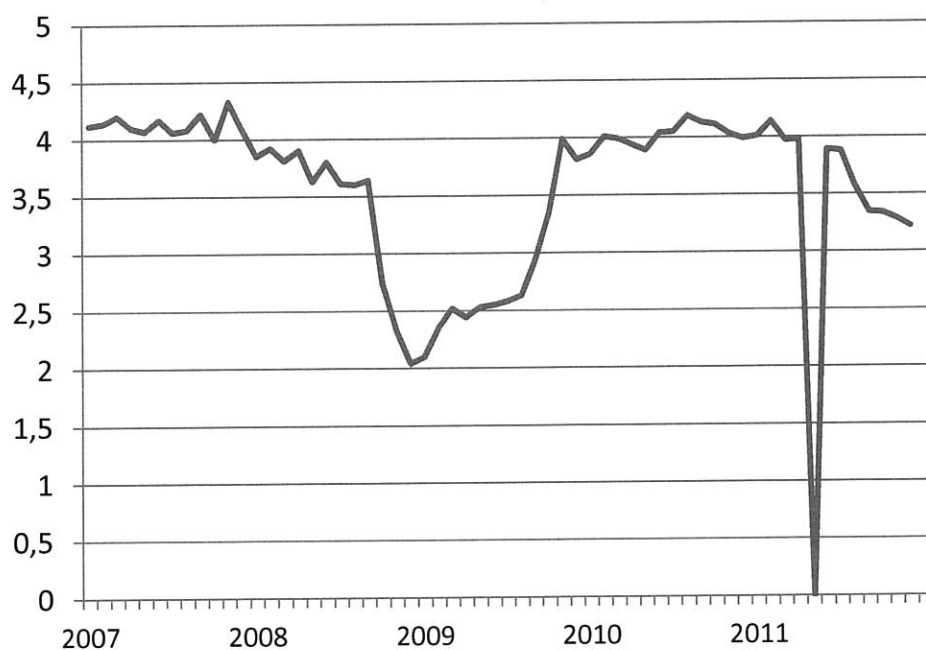
(31.12.2011 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	147	58,103	5 321	0,350
1 01-1 000	72	28,458	30 617	2,015
1 001-10 000	17	6,719	50 723	3,338
10 001-100 000	15	5,929	661 574	43,540
100 001- 999 999	2	0,791	771 222	50,756
Yhteensä	253	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2011 yhteensä 193 399 osaketta eli 12,73 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

**SSK:n osakkeiden kurssi (EUR) Helsingin pörssissä
1.1.2007-31.12.2011 (kuukuden keskiarvo)**



TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2011	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto	609	695	722	722	690
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	7
Liikevoitto	44	177	272	283	262
% liikevaihdosta	7,2	25,5	37,7	39,2	38,0
Tulos ennen veroja	-140	550	651	292	291
% liikevaihdosta	-23,0	79,1	90,2	40,4	42,2
Tilikauden tulos	-94	414	482	216	224
% liikevaihdosta	-15,4	59,6	66,8	29,9	32,5
Oman pääoman tuotto %	-2,0	8,7	10,6	4,9	5,1
Sijoitetun pääoman tuotto %	-1,9	11,3	14,4	7,4	6,6
Omavaraisuusaste %	80,5	87,0	96,6	98,1	98,7
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	1250	404	0	12	0
% liikevaihdosta	205,3	58,1	0,0	1,7	0
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	-0,06	0,27	0,32	0,14	0,15
Osakekohtainen oma pääoma EUR	3,05	3,23	3,06	2,89	2,90
Osingot tuhat EUR	152	152	152	228	228
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,10	0,10	0,15	0,15
Osinko tuloksesta %	-161,5	36,7	31,5	105,4	101,7
Efektiivinen osinkotuotto %	3,2	2,5	2,6	7,3	3,5
Hinta/voitto	-51,2	14,7	11,9	14,4	28,7
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,15	4,23	4,05	4,50	4,80
alin kurssi	3,12	3,83	2,01	1,99	3,66
keskikurssi	3,70	4,01	2,74	2,88	4,17
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	3,17	4,01	3,79	2,05	4,24
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	4 817	6 093	5 759	3 115	6442
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	19 083	22 368	101 586	65 190	47 789
% osakkeiden lukumäärästä	1,26	1,48	6,69	4,29	3,15
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 =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Efektiiivinen osinkotuotto % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \cdot 100$
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
		€	€
Liikevaihto	1	609 177,05	695 432,67
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-6 000,00	-6 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	3	-148 560,90	-120 476,45
Liiketoiminnan muut kulut	4	-410 737,66	-391 624,45
Liikevoitto		43 878,49	177 331,77
Rahoitustuotot	5	57 213,88	377 468,78
Rahoituskulut	5	-241 410,78	-5 196,52
Rahoituserät (netto)		-184 196,90	372 272,26
Tulos ennen veroja		-140 318,41	549 604,03
Tuloverot	6	46 209,34	-135 541,44
Tilikauden tulos		-94 109,07	414 062,59
Muut laajan tuloksen erät			
Rahavirran suojaukset		-28 639,48	0,00
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-122 748,55	414 062,59
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-94 109,07	414 062,59
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-122 748,55	414 062,59
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	-0,06	0,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	-0,06	0,27

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2011 €	31.12.2010 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	8	<u>3 813 845,17</u> <u>3 813 845,17</u>	<u>2 712 592,15</u> <u>2 712 592,15</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9	147 498,15	234 869,13
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	10	1 627 843,24	2 275 564,88
Rahavarat	11	<u>181 863,75</u> <u>1 957 205,14</u>	<u>421 926,90</u> <u>2 932 360,91</u>
Varat yhteensä		<u>5 771 050,31</u>	<u>5 644 953,06</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	-28 639,48	0,00
Kertyneet voittovarot	15	<u>2 104 019,76</u>	<u>2 350 179,52</u>
Oma pääoma yhteensä		<u>4 638 039,00</u>	<u>4 912 838,24</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	111 734,47	179 824,26
Rahoitusvelat	13	<u>800 000,00</u> <u>911 734,47</u>	<u>300 000,00</u> <u>479 824,26</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	13	100 000,00	0,00
Ostovelat ja muut velat	14	120 994,49	252 290,56
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	14	<u>282,35</u> <u>221 276,84</u>	<u>0,00</u> <u>252 290,56</u>
Velat yhteensä		<u>1 133 011,31</u>	<u>732 114,82</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>5 771 050,31</u>	<u>5 644 953,06</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	Suoiaus-rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2011		2 555 543,23	7 115,49	0,00	2 350 179,52	4 912 838,24
Rahavirran suojaukset				-28 639,48		
Osingonjako					-152 050,69	
Tilikauden tulos					-94 109,07	
Oma pääoma 31.12.2011	15	2 555 543,23	7 115,49	-28 639,48	2 104 019,76	4 638 039,00

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Suoiaus-rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2010		2 555 543,23	7 115,49	0,00	2 088 221,63	4 650 880,35
Osingonjako					-152 104,70	
Tilikauden tulos					414 062,59	
Oma pääoma 31.12.2010	15	2 555 543,23	7 115,49	0,00	2 350 179,52	4 912 838,24

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	-140 318,41	549 604,03
Oikaisut:		
Poistot	148 560,90	120 476,45
Korkokulut ja muut rahoituskulut	241 410,78	5 196,52
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-57 213,88	-377 468,78
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	192 439,39	297 808,22
Käyttöpääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	96 569,11	-22 722,11
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-170 560,33	187 556,48
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	118 448,17	462 642,59
Maksetut korot	-37 095,68	-5 000,39
Saadut korot	10 630,47	5,36
Maksetut verot	-20 707,55	-86 465,54
Liiketoiminnan nettorahavirta	71 275,41	371 182,02
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-1 249 813,92	-404 258,10
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti	453 091,06	526 178,08
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	0,00	-550 300,00
Saadut osingot	37 435,00	28 860,00
Investointien nettorahavirta	-759 287,86	-399 520,02
Rahoituksen rahavirrat:		
Lainojen nostot	600 000,00	300 000,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152 050,70	-152 104,70
Rahoituksen nettorahavirta	447 949,30	147 895,30
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	-240 063,15	119 557,30
Rahavarat tilikauden alussa	421 926,90	302 369,60
Rahavarat tilikauden lopussa	181 863,75	421 926,90

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 16.2.2012 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 31.12.2011 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 yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2011 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joilla ei kuitenkaan ole ollut olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taseasemaan:

-
- IAS32 (Muutos) Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu
- IFRIC 19 Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla
- IFRIC 14 (Muutos) Etukäteen suoritettut vähimmäisrahoitintaatimukseen perustuvat maksut
- IAS24 (Uudistettu) Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä

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 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 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.

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 saamisia.

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). 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 jaksotettuun hankintamenoon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon.

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-ETUUKSET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

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

OSINGOT

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Konsernin tuotot yhdeltä vuokraustoiminnan asiakkaalta olivat noin 330 teuroa v.2011 (350 teuroa v.2010), mikä oli 47,5 % (50,3 %) 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 IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- Muutos IFRS 1:een Ensimmäinen IFRS-standardin käyttöönotto (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- Muutos IAS 12:een Tuloverot (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tiettyjen käypään arvoon arvostettujen omaisuuserien kirjanpitoarvon kertymisen vaikutus tuloveroihin.
- Muutos IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muiden laajan tuloksen erien ryhmitteleminen.
- Muutos IAS 19:ään Työsuhde etuudet (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (Voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on ensimmäinen vaihe laajempaa projektia, joka tähtää IAS 39:n korvaamiseen uudella standardilla.
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Määräysvalta keskeisenä tekijänä, kun ratkaistaan yhteisön ottaminen mukaan yhdistelyyn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Yhteisjärjestelyjen oikeuksien ja velvoitteiden painottaminen kirjanpidollisessa käsittelyssä.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Liitetietovaatimukset koskien erilaisia osuuksia muissa yhteisöissä.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Määrittämisen yhdenmukaisuuden lisääminen ja monimutkaisuuden vähentäminen.
- IAS 27 (uudistettu 2011) Erillistilinpäätös (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset.
- IAS 28 (uudistettu 2011) Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Osakkuus ja yhteisyritysten käsittely pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2011	2010
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	609 177,05	695 432,67
	609 177,05	695 432,67
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2011	2010
Palkat ja palkkiot		
Palkkiot	-6 000,00	-6 000,00
Yhteensä	-6 000,00	-6 000,00
3 Poistot ja arvonalentumiset	2011	2010
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-148 560,90	-120 476,45
Yhteensä	-148 560,90	-120 476,45
4 Liiketoiminnan muut kulut	2011	2010
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-278 494,71	-288 589,74
Muut kuluerät	-132 242,95	-103 034,71
Yhteensä	-410 737,66	-391 624,45
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	7 313,93	8 195,00
Muut palvelut	0,00	1 595,00
Yhteensä	7 313,93	9 790,00
5 Rahoitustuotot ja -kulut	2011	2010
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	37 435,00	28 860,00
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	9 122,25	26 178,08
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	0,00	322 425,34
Muut rahoitustuotot	10 656,63	5,36
Yhteensä	57 213,88	377 468,78
Korkokulut jaks. hankintameno- arvo- ja arvostettavista rahoituslaineista	-17 963,33	-196,13
Muut rahoituskulut käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	-203 752,83	0,00
Muut rahoituskulut	-19 694,62	-5 000,39
Yhteensä	-241 410,78	-5 196,52
6 Tuloverot	2011	2010
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-11 817,93	-49 085,26
Edellisten tilikausien verot	0,00	143,69
Laskennallisten verojen muutos	58 027,27	-86 599,87
Yhteensä	46 209,34	-135 541,44
Verokulun ja 26%:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	-140 318,41	549 604,03
Vero laskettuna 26 %:lla	36 482,79	-142 897,06
Verovapaat tuotot	9 733,10	7 499,30
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-6,55	-143,68
Verot tuloslaskelmassa	46 209,34	-135 541,44

7 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

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

	2011	2010
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	-94 109,07	414 062,59
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	-0,06	0,27

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**8 Sijoituskiinteistöt**

	2011	2010
Hankintameno 1.1.	14 568 269,50	14 164 011,40
Lisäykset	1 249 813,92	404 258,10
Hankintameno 31.12.	15 818 083,42	14 568 269,50
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 855 677,35	11 735 200,90
Tilikauden poistot	148 560,90	120 476,45
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	12 004 238,25	11 855 677,35
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 712 592,15	2 428 810,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 813 845,17	2 712 592,15

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 31.12.2011 oli 5,4 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 3,8M€. Käypä arvo on tällöin määritelty diskonttaamalla kiinteistöjen todennäköinen nettotuotto 7,75% tuottovaatimuksella.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2011	2010
Myyntisaamiset	13 695,82	18 744,84
Erääntymättömät	13 695,82	18 744,84
Muut saamiset	2011	2010
Muut saamiset	44 193,77	30 453,03
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	57 889,59	49 197,87
Siirtosaamiset	2011	2010
Vuokrasaamiset:	14 789,41	120 169,70
Erääntymättömät	9 702,20	119 669,70
Erääntyneet alle 30 päivää	0,00	500,00
Erääntyneet 30 - 60 päivää	0,00	0,00
Erääntyneet 61 - 90 päivää	0,00	0,00
Erääntyneet yli 90 päivää	5 087,21	0,00

Muut siirtosaamiset	74 819,15	65 501,56
Siirtosaamiset yhteensä	89 608,56	185 671,26
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	147 498,15	234 869,13

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

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2011	2010
Lyhytaikaiset sijoitukset; korkorahasto-osuudet	798 943,24	1 237 704,88
Lyhytaikaiset sijoitukset; noteeratut osakkeet	828 900,00	1 037 860,00
Käypä arvo	1 627 843,24	2 275 564,88
Hankinta-arvo	1 210 541,28	1 605 773,52
11 Rahavarat	2011	2010
Käteinen raha ja pankkitilit	181 863,75	421 926,90
	181 863,75	421 926,90

12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

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	2 442,55	84 221,76
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	81 779,21	2 442,55	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
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2010 aikana:	1.1.2010	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2010
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	83 948,93	-2 169,72	81 779,21
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	83 948,93	-2 169,72	81 779,21
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	172 833,88	88 769,59	261 603,47
Laskennalliset verovelat yhteensä	172 833,88		261 603,47

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.

	2011	2010
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	84 221,76	81 779,21
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	84 221,76	81 779,21
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	195 956,23	261 603,47
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	84 221,76	81 779,21
Laskennalliset verovelat taseessa	111 734,47	179 824,26
Laskennalliset verosaamiset	2011	2010
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	84 221,76	81 779,21
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	84 221,76	81 779,21
Laskennalliset verovelat	2011	2010
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	195 956,23	261 603,47
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	195 956,23	261 603,47

31.12.2010 tilinpäätöksessä osa laskennallisista verovelkoista on sisällytetty muiden velkojen verovelkoihin..
 31.12.2011 tilinpäätöksessä laskennallisten verovelkojen edellisen vuoden vertailutieto sisältää myös aikaisemmin muissa veloissa esitetyn osuuden. Vertailutiedon muutos on 174.145,78 euroa.

13 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2011	2010
Pankkilainat	800 000,00	300 000,00
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	100 000,00	0,00

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 2,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen.

14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2011	2010
Ostovelat	31 337,61	249 149,00
Siirtovelat	2011	2010
Vuokraennakot	27,00	27,00
Muut siirtovelat	38 702,00	27,00
	38 729,00	54,00
Muut velat	2011	2010
Arvonlisäverovelka	48 538,23	2 918,40
Verovelka	282,35	0,00
Muut velat	2 389,65	196,16
	51 210,23	3 114,56
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	121 276,84	252 317,56

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa toisistaan.

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	2011	2010
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	-28 639,48	0,00
Suojausrahasto 31.12.	-28 639,48	0,00
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 350 179,52	2 088 221,63
Osingonjako	-152 050,69	-152 104,70
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 198 128,83	1 936 116,93
Tilikauden voitto/tappio	-94 109,07	414 062,59
Oma pääoma yhteensä	4 638 039,00	4 912 838,24

Osingot

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

16 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaik. maanvuokrasopimus, jonka jäljellä oleva arvo on 72 400

Konsernin kiinteistössä on toteutettu vuonna 2011 laajennus- ja peruskorjausinvestointi. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2011 vastuun enimmäismäärä oli 334.400 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2020.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:	31.12.2011
Pankkilainat	900 000
Annetut kiinnitykset	2 036 030

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

v.2012 toteutettava hotellitilojen peruskorjaus, jonka arvioksi arvioitu, euroa	490 000
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 2,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen. Tehty koronvaihtosopimus suojaa tulevaa rahavirtaa ja sen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman suojausrahastossa.

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 ja		omassa pääomassa	
	2011	2010	2011	2010
OMX Helsinki	61 000	77 000	61 000	77 000

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

Luottoriski

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

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2011	31.12.2010
Tasearvo	900 000	300 000
Rahavirta	900 000	300 000
1 - 2 v.	150 000	150 000
2 - 5 v.	350 000	150 000
Yli 5 v.	400 000	0

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2011	2010
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-1 627 843,24	-2 275 564,88
Rahavarat	-181 863,75	-421 926,90
Rahoituslainat	900 000,00	300 000,00
Nettovelat	-909 706,99	-2 397 491,78
Oma pääoma yhteensä	4 638 039,00	4 912 838,24
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-19,6	-48,8

18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Käyvät arvot esitetään käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2011	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	1 627 843,24	1 627 843,24	0,00
	1 627 843,24	1 627 843,24	0,00

Täsmäytyslaskelma tason 1 mukaan käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista

	Rahoitusvarojen käyvät arvot raportointikauden lopussa Kaupankäyntiarvopaperit
Tilikauden alussa	2 275 564,88
Voitot ja tappiot yht.	
Tuloslaskelmassa	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-194 630,58
Ostot	0,00
Myynnit	-453 091,06
Tilikauden lopussa	1 627 843,24

Raportointikauden lopussa hallussa olevista varoista kaudella kirjatut realisoitumattomat tappiot yhteensä
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa -203 752,83

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:

	2011	2010
Yhden vuoden kuluessa	2 895,03	2 854,06
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	11 580,12	11 416,24
Yli viiden vuoden kuluttua	57 900,60	59 935,26
	72 375,75	74 205,56

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2011	2010
Yhden vuoden kuluessa	543 000,00	524 000,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 351 000,00	1 341 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	2 979 000,00	3 200 000,00
	4 873 000,00	5 065 000,00
Kaudella tuloutetut muuttuvat vuokrat	5 087,00	88 282,00

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 on toteutettu seuraavat liiketapahtumat::

1. Tavaroiden ja palvelujen ostot	2011	2010
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	17 647,03	17 537,23

2. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista

	2011	2010
Ostovelat		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	3 040,56	4 122,47

3. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

Johdon ja konsernin välillä ole rahoitusjärjestelyjä.

Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 6.000 euroa.

Toimitusjohtajalle on maksettu tehdyn työn ja käytetyn ajan mukaan palkkioita 17.647,03 euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
	€	€
Liikevaihto	517 750,59	607 043,31
Henkilöstökulut	-6 000,00	-6 000,00
Poistot ja arvonalennukset	-20 180,78	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-481 512,23	-375 655,89
Liikevoitto	10 057,58	225 387,42
Rahoitustuotot	112 052,84	55 038,40
Rahoituskulut	-60 896,86	-62 644,89
Rahoituskulut (netto)	51 155,98	-7 606,49
Voitto ennen veroja	61 213,56	217 780,93
Tuloverot	-11 429,16	-48 975,67
Tilikauden voitto	49 784,40	168 805,26

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
	3 451 552,63	3 451 552,63
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	276 959,76	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	258 283,63	0,00
Muut saamiset	41 051,65	5 420,52
Siirtosaamiset	87 699,28	184 340,45
	387 034,56	189 760,97
Rahoitusarvopaperit	1 190 360,50	1 605 773,52
Rahat ja pankkisaamiset	171 160,54	357 890,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 025 515,36	2 153 424,79
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 477 067,99	5 604 977,42
VASTATTAVAA	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 228 203,25	1 211 448,69
Tilikauden voitto	49 784,40	168 805,26
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 840 646,37	3 942 912,67
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	800 000,00	300 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	823 004,61	323 004,61
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	100 000,00	0,00
Saadut ennakot	27,00	27,00
Ostovelat	17 442,97	20 896,45
Velat saman konsernin yrityksille	689 697,95	1 315 022,16
Muut velat	5 490,69	2 918,40
Siirtovelat	758,40	196,13
	813 417,01	1 339 060,14
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 636 421,62	1 662 064,75
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 477 067,99	5 604 977,42

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	61 213,56	217 780,93
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-51 155,98	7606,49
Muut oikaisut	20 180,78	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	30 238,36	225 387,42
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-188 534,47	10 957,46
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-626 205,40	-173 271,72
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-784 501,51	63 073,16
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-60 334,59	-62 448,76
Saadut korot liiketoiminnasta	16 732,86	0,32
Maksetut välittömät verot	-20 142,12	-82 672,98
Liiketoiminnan rahavirta	-848 245,36	-82 048,26
Investointien rahavirta		
Myönnettyt lainat	-276 959,76	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-550 300,00
Luovutustulot muista sijoituksista	453 091,06	526 178,08
Saadut osingot investoinneista	37 435,00	28 860,00
Investointien rahavirta	213 566,30	4 738,08
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	600 000,00	300 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Maksetut osingot	-152 050,70	-152 104,70
Rahoituksen rahavirta	447 949,30	147 895,30
Rahavarojen muutos	-186 729,76	70 585,12
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	357 890,30	287 305,18
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	171 160,54	357 890,30

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2011	2010
Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	276 959,76	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	258 283,63	0,00
Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	23 004,61	23 004,61
Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	702 893,65	1 330 102,96

Oman pääoman muutokset

	2011	2010
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.	1 380 253,95	1 363 553,39
Osingonjako	-152 050,70	-152 104,70
Tilikauden tulos	49 784,40	168 805,26
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 277 987,65	1 380 253,95
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 840 646,37	3 942 912,67

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

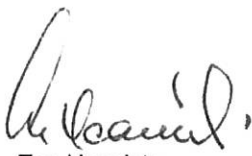
	2011	2010
Edellisten tilikausien voitto	1 228 203,25	1 211 448,69
Tilikauden tulos	49 784,40	168 805,26
Voitonjakokelpoiset varat	1 277 987,65	1 380 253,95

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2011 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.277.987,65 euroa.
Tilikauden tulos on 49.784,40 euroa.

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

Porissa 16.2 2012


Esa Haavisto


Nino Grönroos


Jorma Tirri


Ilpo Pirilä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



Porissa 20.2 2012

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 1100001 -1100137 paperitositteina

Ostoreskontra 1110001 -1110189 paperitositteina

Ostomaksut 1130001 - 1130124 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 Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. 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 virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä 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 sovelletujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

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 20. päivänä helmikuuta 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Mika Kaarisalo
KHT