

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN OSAVUOSIKATSAUS 31.08.2010 klo 9:30
KIINTEISTÖT OYJ

SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2010

SSK-konsernin tulos katsauskaudella oli 117 TEUR (208 TEUR).
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja katsauskaudella oli 156 TEUR (281 TEUR). Liikevaihto oli 374 TEUR (368 TEUR), tulos/osake 0,08 EUR (0,14 EUR) ja oma pääoma/osake 3,04 EUR (2,88 EUR).

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖKANTA

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n liiketoiminta koostuu kahden Porissa sijaitsevan kiinteistöyhtiön tilojen vuokraamisesta. Kiinteistöyhtiöt ovat Kiinteistö Oy Antintori ja Kiinteistö Oy Toejoen City.

Kiinteistö Oy Antintori

Kiinteistö Oy Antintori on keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa Porissa 2339 m²:n suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat tällä hetkellä noin 55 autolle. Kiinteistöyhtiön kaikki tilat on vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 3500 m² hotelli- ja ravintolatilaa. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä 7 eri vuokralaista.

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

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

Kiinteistö Oy Toejoen City

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

KAUDEN 1.1.2010 - 30.6.2010 TULOS

Konsernin tulos oli 117 TEUR (208 TEUR). Kauden liikevaihto konsernissa oli 374 TEUR (368 TEUR) koostuen vuokratuotoista. Tuloksen heikentyminen edelliseen kauteen verrattuna johtuu pääasiassa arvopapereiden realisoitumattomista arvomuutoksista. Kaudella 1-6/2010 olivat nettorahoituserät +5 TEUR kun ne vertailukaudella olivat +122 TEUR.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin oma pääoma oli 4616 TEUR, (4377 TEUR) ja omavaraisuusaste 96,7 % (98,7 %). Vieraan pääoman määrä oli 159 TEUR (62 TEUR), josta pankkilainan osuus oli 0 TEUR (0 TEUR). Korollista velkaa yhtiöllä ei 30.6.2010 ollut. Oma pääoma osaketta kohti oli 3,04 EUR (2,88 EUR).

Yhtiön likviditeetti on hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Tarkasteluajanjaksona yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 4,10 eurosta 3,83 euroon (2,75 eurosta 2,01 euroon). Katsauskauden päätöskurssi oli 4,10 euroa (2,55 euroa). Osakkeiden kokonaisvaihto pörssissä 1.1.-30.6.2010 oli 12 163 kappaletta (35 065 kappaletta). Kokonaisvaihdon arvo oli 48 435 euroa (82 452 euroa).

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Hallituksen kokoonpano on seuraava: puheenjohtaja Esa Haavisto, varapuheenjohtaja Nino Grönroos, varsinainen jäsen Jorma Tirri.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii VT Ilpo Pirilä. Konsernin palveluksessa ei tällä hetkellä ole henkilökuntaa.

Yhtiön tilintarkastajana on PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö, vastuunalaisena tarkastajana KHT Mika Kaarisalo.

KONSERNIRAKENNE

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat keskinäiset kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Antintori ja Kiinteistö Oy Toejoen City sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa aikaisempina vuosina harjoittanut SSK Interpori Oy, jolla ei enää ole toimintaa. Emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki kolme tytäryhtiötään 100 %:sti.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Hotellitilojen vuokrasopimus ulottuu 31.12.2025 asti.

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

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tämänhetkisen arvion mukaan liikevaihto ja tulos vuokraustoiminnan osalta saattaa kuluvana tilikautena lievästi laskea loppuvuonna alkavan hotellitilojen laajentamisremontin takia.

Arvopaperisijoitusten osalta kuluvan kauden tulos riippuu täysin kurssikehityksestä.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(TEUR)	1-6/2010	1-6/2009	muutos %	1-12/2009
LIIVEVAIHTO	374	368	1,63	722
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0
Poistot	-61	-63	-3,17	-125
Liiketoiminnan muut kulut	-162	-146	10,96	-325
LIIVEVOITTO-/TAPPIO	152	159	-4,40	272

Rahoitustuotot	36	122	-70,49	379
Rahoituskulut	-31	0		0
VOITTO ENNEN VEROJA	156	281	-44,48	292
Tuloverot	-40	-73	-45,21	-169
KATSAUSKAUDEN VOITTO	117	208	-43,75	482
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	117	208	-43,75	482
Katsauskauden tuloksen jakautuminen emoyrityksen osakkeenomistajille	117	208	-43,75	482
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, EUR				
laimentamaton	0,08	0,14	-42,86	0,32
laimennettu	0,08	0,14	-42,86	0,32

KONSERNITASE

(TEUR)	1-6/2010	1-6/2009	muutos %	1-12/2009
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	2406	2493	-3,49	2429
Muut sijoitukset	0	0	0	
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	250	104	140,38	183
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahavarat	1353	1646	-17,80	1903
Rahavarat	766	196	290,82	302
VARAT YHTEENSÄ	4775	4439	7,57	4817
OMA PÄÄOMA				
EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA				

Osakepääoma	2556	2556	0	2556
Muu oma pääoma	2060	1822	13,06	2095
Oma pääoma yhteensä	4616	4377	5,46	4651
VELAT				
Pitkäaikaiset velat	0	0	0	0
Laskennalliset verovelat	0	17	-100	4
Lyhytaikaiset velat	159	62	156,45	163
Velat yhteensä	159	62	156,45	166
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	4775	4439	7,57	4817

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (TEUR)	osakepääoma	ylikurssi-rahasto	kertyneet voittovarajat	oma pääoma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2009	2556	7	1834	4397
Osingonjako			-228	
Tilikauden tulos			482	
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	2556	7	2088	4651
OMA PÄÄOMA 1.1.2010	2556	7	2088	4397
Osingonjako			-152	
Tilikauden tulos			117	
OMA PÄÄOMA 30.6.2010	2556	7	2053	4616
OMA PÄÄOMA 1.1.2009	2556	7	1846	4397
Osingonjako			-228	
Tilikauden tulos			232	
OMA PÄÄOMA 30.6.2009	2556	7	1839	4402

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (TEUR)	1-6/2010	1-6/2009	1-12/2009
Liiketoiminnan nettorahavirta	128	374	365
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuus hyödykkeisiin	-38	-3	0
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatta- viin rahavaroihin	0	0	-926
Osakkuusyritysten myynti	0	0	0
Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattujen rahavarojen myynti	526	0	0
Investointien nettorahavirta	488	-3	-926
Rahoituksen rahavirta			
Korollisten lainojen takaisin- maksut	0	0	0
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152	-228	-228
Rahoituksen nettorahavirta	-152	-228	-228
Rahavarojen muutos	464	143	-789

TUNNUSLUKUJA	1-6/2010	1-6/2009	1-12/2009
Osakekohtainen tulos (EUR)	0,08	0,14	0,32
Osakekohtainen oma pääoma (EUR)	3,04	2,88	3,06
Omavaraisuusaste %	96,7	98,7	96,6
Bruttoinvestoinnit käyttömai- suuteen (TEUR)	38	3	0
% liikevaihdosta	10,2	0,8	0,0

Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Esa Haavisto

Ilpo Pirilä

JAKELU
Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
Rahoitustarkastus

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperusta

Tämä osavuosikatsaus on laadittu standardin IAS 34 Osavuosikatsaukset ja konsernin vuositilinpäätöksessä 2009 esitettyjen laatimis- ja laskentaperiaatteiden mukaan. Omistettut sijoituskiinteistöt arvostetaan tilinpäätöksessä historialliseen alkuperäiseen hankintamenuon ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuen. Tätä osavuosikatsausta tulee lukea yhdessä 2009 vuositilinpäätöksen kanssa.

Yhtiö soveltaa IAS 1 -standardia.

Osakepääoma, osakkeet ja osingot

Yhtiön osakepääoma oli 30.6.2010 2 555 543,23 euroa ja osakemäärä 1 519 457 kpl. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 1,68 euroa. Vasta-arvo ei ole tarkka arvo.

8.3.2010 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 152 TEUR eli 0,10 euroa per osake. Osinko maksettiin 18.3.2010.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokanta on 26,0 %.

Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	30.6.2010	30.6.2009	2008
Hankintameno 1.1.	14164	14164	14164
Lisäykset	38	3	0
Hankintameno 31.12	14202	14167	14164
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11735	11610	11610
Tilikauden poistot	61	63	125
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	11769	11673	11735

Kirjanpitoarvo 1.1.	2429	2554	2554
Kirjanpitoarvo 31.12.	2406	2494	2429

Lähipiiritapahtumia koskevat liitetiedot

Lähipiirin kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat:

Tavaroiden ja palveluiden ostot EUR	1.1.-30.6.2010	1.1.-30.6.2009	2009
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvaltayhteisöt	11 523	9 269	16 428
Velat lähipiiriläisille			
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvaltayhteisöt	4 710	1 674	3 549