

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2007

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2007

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

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

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2007 ole ollut toimintaa.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 619 TEUR (717) ja konsernin vastaavasti 690 TEUR (783).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 278 TEUR (28) ja konsernin vastaavasti 224 TEUR (953).

Konsernin tulos per osake oli 0,15 EUR (0,63 EUR)

Emoyhtiön voiton kasvu johtuu tytäryhtiöille maksetuista aikaisempaa pienemmistä vastikkeista.

Konsernin tuloksen lasku edelliseen vuoteen verrattuna johtuu siitä, että SSK Kauppakiinteistöt Oy:n myynnin vuoksi konsernilta jäivät pois mainitulta yhtiöltä saadut osinkotuotot 63 TEUR ja hallintopalkkiotuotot 109 TEUR sekä osakekannan myyntivoitto 500 TEUR. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n myynti tapahtui 18.8.2006.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiöllä ei ole pankkilainoja.

Konsernin oma pääoma per osake oli 2,90 EUR (2,90 EUR) ja omavaraisuusaste 98,7 % (95,0 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssissä oli tilivuonna jonkin verran edellisvuotta vähäisempää. Osakkeita vaihdettiin 47 789 kpl 199 421 eurolla (61 040 kpl 234 179 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 3,66 (3,40) eurosta 4,80 (4,81) euroon.

Yhtiön osakkeet ovat kuuluneet Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 10.10.1998 alkaen.

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Yhtiöllä ei ollut palveluksessaan henkilökuntaa.

TIEDOTTAMINEN

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

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tulevaisuus on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta. Hotelli ja ravintolatilojen nykyinen vuokrasopimus on voimassa noin kolme vuotta. Osapuolten niin halutessa vuokrasopimus jatkuu tämän jälkeenkin viiden vuoden lisäkausin.

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

NÄKYMÄT

Kuluvan tilikauden tuloksen arvioidaan muodostuvan vuoden 2007 tuloksen kaltaiseksi.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan omaan pääomaan voitto/tappioutilille. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 13.3.2008. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 20.3.2008 alkaen.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

OSAKKEET, ÄÄNET JA OMISTUSSUHTEET

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

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2007 merkitty 248 osakasta (osakerekisterin 31.12.2006 mukaan 252 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2006 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2006 100 %).

Yhtiön hallituksella ei ole voimassaolevaa valtuutusta osakeantiin tai vaihtovelkakirjalainojen tai optio-oikeuksien liikkeeseenlaskuun eikä omien osakkeiden hankkimiseen.

Yhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2007 yhteensä 105.399 osaketta. Nämä vastaavat 7 % yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämä osakasluettelo 31.12.2007

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta ja äänimäärästä
1. OWH-Yhtiöt Oy	750 622	49,40
2. Grönroos Mari	89 960	5,92
3. Grönroos Nino	86 599	5,70
4. Järvenranta Sirppa	85 368	5,62
5. Grönroos Mikael	75 444	4,97
6. Grönroos Timo	65 949	4,34
7. Insinööritoimisto Tiemies Oy	37 819	2,49
8. Grönroos Arto	34 585	2,28
9. Grönroos Eero	34 585	2,28
10. Grönroos Kaija	32 659	2,15

OSAKKEIDEN OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN 31.12.2007

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	23	858 246	56,484
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	8 399	0,559
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
Kotitaloudet	221	652 661	42,954
yhteensä	248	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	1	100	0,007

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

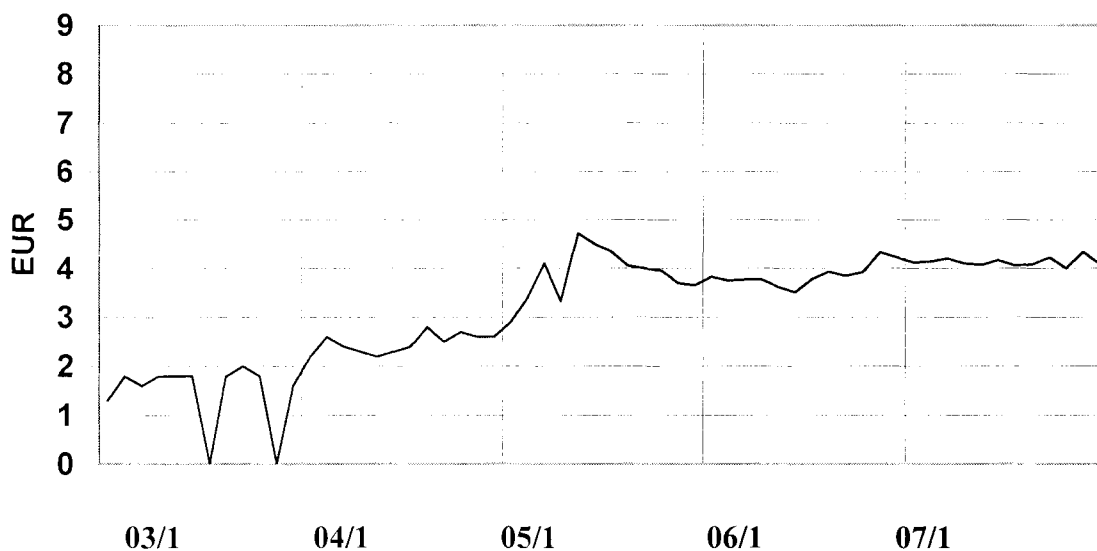
(31.12.2007 Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista
1-100	145	58,468	5 402	0,356
1 01-1 000	66	26,613	28 700	1,889
1 001-10 000	21	8,468	68 593	4,514
10 000-100 000	15	6,048	666 140	43,841
100 001- 999 999	1	0,403	750 622	49,401
Yhteensä	248	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2007 yhteensä 105 399 osaketta eli 6,94 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2003 31.12.2007 (kuukauden keskiarvo)



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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS	2003 FAS
Liikevaihto	690	783	796	831	729
Liiketoiminnan muut tuotot	7	500	0	0	0
Liikevoitto	262	847	370	499	437
% liikevaihdosta	38,0	108,2	46,5	60,0	60,0
Voitto ennen veroja	291	917	402	572	431
% liikevaihdosta	42,2	117,1	50,5	68,8	59,1
Tilikauden voitto	224	953	281	368	397
% liikevaihdosta	32,5	121,7	35,3	44,3	54,5
Oman pääoman tuotto %	8,1	23,5	7,7	10,6	13,3
Sijoitetun pääoman tuotto %	6,6	22,2	10,5	14,9	12,4
Omavaraisuusaste %	98,7	95,0	89,8	86,1	82,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	0	0	19	47	6
% liikevaihdosta	0	0	2,4	5,6	0,8
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,15	0,63	0,19	0,24	0,26
Osakekohtainen oma pääoma EUR	2,90	2,90	2,43	2,39	2,07
Osingot tuhat EUR	228	228	228	228	76
Osakekohtainen osinko, EUR	0,15	0,15	0,15	0,15	0,05
Osinko tuloksesta %	101,7	23,9	81,0	61,9	19,1
Efekttiivinen osinkotuotto %	3,5	3,6	4,1	1,9	2,8
Hinta/voitto, EUR	28,7	6,5	19,8	10,7	6,9
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,80	4,81	4,78	2,90	2,10
alin kurssi	3,66	3,40	2,60	2,00	1,30
keskikurssi	4,17	3,84	3,96	2,40	1,80
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	4,24	4,12	3,66	2,60	1,80
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	6442	6260	5 561	3 951	2 735
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	47 789	61 040	418 318	44 000	9 207
% osakkeiden lukumäärästä	3,15	4,02	27,53	2,90	0,60
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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\text{Oman pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} * 100$$

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

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

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääom} = \frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

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

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
		€	€
Liikevaihto	1	689 878,73	783 120,74
Liiketoiminnan muut tuotot	1	6 857,50	499 872,00
Poistot ja arvonalentumiset	2	-123 923,77	-124 904,88
Liiketoiminnan muut kulut	3	-310 550,23	-310 938,91
Liikevoitto		262 262,23	847 148,95
Rahoitustuotot		28 798,47	78 545,42
Rahoituskulut		-188,56	-8 436,55
Rahoituserät (netto)	4	28 609,91	70 108,87
Voitto ennen veroja		290 872,14	917 257,82
Tuloverot	5	-66 721,55	35 290,74
Tilikauden voitto		224 150,59	952 548,56
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		224 150,59	952 548,56
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta			
laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettyinä)			
Laimentamaton	6	0,15	0,63
Laimennusvaikutuksella oikaistu	6	0,15	0,63

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

KONSERNITASE	Viite	31.12.2007	31.12.2006
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	7	2 667 395,70	2 790 339,17
Muut sijoitukset	8	0,00	0,00
		<u>2 667 395,70</u>	<u>2 790 339,17</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9	233 792,60	415 037,33
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	10	641 995,48	630 050,17
Rahavarat	10	925 040,65	817 693,69
		<u>1 800 828,73</u>	<u>1 862 781,19</u>
Varat yhteensä		<u>4 468 224,43</u>	<u>4 653 120,36</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	13	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	13	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voittovarot	13	1 846 252,44	1 850 020,40
Oma pääoma yhteensä		<u>4 408 911,16</u>	<u>4 412 679,12</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	11	25 437,39	46 132,36
		<u>25 437,39</u>	<u>46 132,36</u>
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	12	33 875,88	194 308,88
		<u>33 875,88</u>	<u>194 308,88</u>
Velat yhteensä		59 313,27	240 441,24
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>4 468 224,43</u>	<u>4 653 120,36</u>

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2007		2 555 543,23	7 115,49	1 850 020,40	4 412 679,12
Osingonjako				-227 918,55	
Tilikauden tulos				224 150,59	
Oma pääoma 31.12.2007	15	2 555 543,23	7 115,49	1 846 252,44	4 408 911,16

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2006		2 555 543,23	7 115,49	1 125 390,39	3 688 049,11
Osingonjako				-227 918,55	
Tilikauden tulos				952 548,56	
Oma pääoma 31.12.2006	15	2 555 543,23	7 115,49	1 850 020,40	4 412 679,12

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	290 872,14	917 257,82
Oikaisut:		
Poistot	123 923,77	124 904,88
Korkokulut ja muut rahoituskulut	188,56	8 436,55
Korkotuotot	-28 798,47	-16 045,42
Osinkotuotot	0,00	-62 500,00
Muut oikaisut	-980,30	-499 872,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	<u>385 205,70</u>	<u>472 181,83</u>
Käyttö pääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	72 568,99	-92 043,01
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-161 015,64	111 439,63
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<u>296 759,05</u>	<u>491 578,45</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-188,56	-9 268,93
Saadut osingot	0,00	62 500,00
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	23 001,96	6 891,43
Maksetut välittömät verot	<u>15 836,16</u>	<u>-139 473,55</u>
Liiketoiminnan nettorahavirta	335 408,61	412 227,40
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuus hyödykkeisiin	0,00	0,00
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	0,00	-630 050,17
Osakkuusyritysten myynti	0,00	750 000,00
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattujen rahavarojen myynti	<u>0,00</u>	<u>413 027,56</u>
Investointien nettorahavirta	0,00	532 977,39
Rahoituksen rahavirrat:		
Korollisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-252 281,67
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	<u>-228 061,65</u>	<u>-227 918,55</u>
Rahoituksen nettorahavirta	-228 061,65	-480 200,22
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)	107 346,96	465 004,57
Rahavarat tilikauden alussa	<u>817 693,69</u>	<u>352 689,12</u>
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>925 040,65</u>	<u>817 693,69</u>

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIIINTEISTÖT OYJ

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj (myöhemmin SSK) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Pori ja rekisteröity osoite c/o Lakiasiantainmisto Juusela & Piriä, 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.

LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2007 voimassa olevia IAS- ja IFRSstandardeja 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 hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2007 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja: – IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot*. IFRS 7 edellyttää tietojen esittämistä sekä rahoitusinstrumenttien merkityksestä yhteisön taloudelliseen asemaan ja tulokseen että rahoitusinstrumenteista johtuvien riskien luonteesta ja laajuudesta. Standardi on lisännyt konsernin vuositilinpäätöksessä esitettävien liitetietojen määrää.

- IAS 1 -standardin muutos IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen – Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot*. Muutettu IAS 1 edellyttää tietojen esittämistä yhteisön pääoman tasosta ja sen hallinnasta tilikauden aikana. Säännökset ovat laajentaneet konsernitilinpäätöksen liitetietoja.

ARVIOIDEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia sekä käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. 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 muuten suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiöt siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Hankitut tytäryhtiöt sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää soveltaen, jonka mukaan hankitun yhtiön varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypiin arvoihin hankintahetkellä. IFRS 1 – standardin helpotuksen mukaisesti IFRS-siirtymäpäivää edeltäviä yrityshankintoja ei ole oikaistu IFRS-periaatteiden mukaisiksi, vaan ne on jätetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisiin siirtymäpäivää edeltäneisiin arvoihin.

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

TULOUTUSPERIAATE

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

TULOVEROT

Konsernin tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja –velat kirjataan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallinen vero on kirjattu tilinpäätöspäivään mennessä säädetyillä verokannoilla. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Käyttöomaisuudesta vähennetään suunnitelman mukaiset 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 hankintamenoon ja suunnitelman mukaisiin tasapoistoihin perustuvan menetelmän. Myöhemmät perusparannukset aktivoidaan myös tasearvoon. Myös rakennusten hankintamenoon kohdistetut konsernilikearvot 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 suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

- rakennukset 40 vuotta
- rakennusten ainesosat 12 vuotta

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

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.

Liikearvosta ei tehdä poistoja, vaan se testataan vuosittain tai kun on viitteitä mahdollisesta arvonalentumisesta. Aikaisemmin kirjattu arvonalentuminen perutaan, mikäli kerrytettävissä olevan rahamäärän arvioinnissa käytetyt oletukset muuttuvat. Arvonalentumistappiota ei peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ollut ilman arvonalentumistappion kirjausta. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta.

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 vuokraveloitteet 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 arvioidulla epävarmoilla saamisilla.

RAHAVARAT JA KOROLLISET VELAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset ja likvidit sijoitukset, joiden jäljellä oleva maturiteetti alittaa 3 kk. Korolliset velat arvostetaan jaksotettuun hankintahintaan efektiivisen koron menetelmällä.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TYÖSUHDE-ETUUKSET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

SSK:n palveluksessa ei ole henkilökuntaa eikä yhtiöllä ole osakeperusteisia järjestelyjä.

VARAUKSET

Varauksina esitetään päättyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen kohdistuvat menot ja menetykset, joiden toteutumista on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä, mutta täsmällistä määrää tai toteutumisajankohtaa ei tiedetä. Varausten muutokset sisältyvät tuloslaskelmassa kyseessä olevaan kulujen ryhmään.

OSINGOT

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

- IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardin muutos (voimassa 1.1.2009 jälkeen alkavilla tilikausilla). Uudistettu standardi muuttaa tilinpäätöslaskelmien esitystapaa. Konserni arvioi muutoksen vaikuttavan lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoslaskelman esitystapaan. Osakekohtainen tulos -tunnusluvun laskentaperiaate ei muutu. Uudistettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2007	2006
1 Liikevaihdon jakautuminen		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	689 878,73	674 571,02
Hallinnointituotot	0,00	108 549,72
	689 878,73	783 120,74
1 Muut tuotot		
Luovutusvoitot	0,00	499 872,00
Vakuutuskorvaukset	6 857,50	0,00
	6 857,50	499 872,00
2 Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-123 923,77	-124 904,88
Yhteensä	-123 923,77	-124 904,88
3 Liiketoiminnan muut kulut		
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-235 620,44	-221 799,92
Muut kuluerät	-74 929,79	-89 138,99
Yhteensä	-310 550,23	-310 938,91
4 Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	26 007,15	6 841,26
Osinkotuotot	0,00	62 500,00
Muut rahoitustuotot	0,00	50,17
Käypään arvoon tulosvaik.kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	2 791,32	9 153,99
Korkokulut	-188,56	-7 860,41
Muut rahoituskulut	0,00	-576,14
	28 609,91	70 108,87
5 Tuloverot		
Verokulun osatekijät:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-87 416,52	-2 380,04
Edellisten tilikausien verot	0,00	-3 362,83
Laskennallisten verojen muutos	20 694,97	41 033,61
	-66 721,55	35 290,74
Verokulun täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	290 872,14	917 257,82
Vero laskettuna 26 %:lla	75 626,76	238 487,03
Verovapaat tulot	-205,65	-16 250,00
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-8 699,56	-259 718,82
Muut	0,00	2 191,05
Verot tuloslaskelmassa	66 721,55	-35 290,74

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

6 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

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

	2007	2006
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto	224 150,59	952 548,56
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,15	0,63

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

7 Sijoituskiinteistöt

	2007	2006
Hankintameno 1.1.	14 151 203,91	14 151 203,91
Lisäykset	980,30	0,00
Hankintameno 31.12.	14 152 184,21	14 151 203,91

	2007	2006
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 360 864,74	11 235 959,86
Tilikauden poistot	123 923,77	124 904,88
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	11 484 788,51	11 360 864,74

Kirjanpitoarvo 1.1.	2 790 339,17	2 915 244,05
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 667 395,70	2 790 339,17

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuun ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2007 oli 4,7 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 2,7 M€, kun sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksena pidetään 9%:n tuottoa.

8 Muut sijoitukset

	2007	2006
1.1.	0,00	250 128,00
Sijoitusten myynti	0,00	-250 128,00
31.12.	0,00	0,00

Edellisellä tilikaudella on myyty SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet, jotka ovat sisällyneet muihin sijoituksiin. Yhtiötä ei ole sisällytetty edellisellä tilikaudella konsernitilinpäätökseen SSK Kauppakiinteistöjen liikkeellelaskeman vaihtovelkakirjalainan ehtojen perusteella.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2007	2006
Myyntisaamiset	9 323,80	19 560,73
Erääntymättömät	9 323,80	19 560,73

Muut saamiset	2007	2006
Muut saamiset	39 046,23	111 795,79
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	48 370,03	131 356,52

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Siirtosaamiset	2007	2006
Vuokrasaamiset:	143 088,57	127 675,50
Erääntymättömät	138 564,59	127 675,50
Erääntyneet alle 30 päivää	2 261,99	0,00
Erääntyneet 30 - 60 päivää	2 261,99	0,00
Muut siirtosaamiset	42 334,00	156 005,31
Siirtosaamiset yhteensä	185 422,57	283 680,81
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	233 792,60	415 037,33

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

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	2007	2006
Lyhytaikaiset talletukset; korkorahasto-osuudet	641 995,48	630 050,17
Käypä arvo	641 995,48	630 050,17
Hankinta-arvo	630 050,17	630 050,17
10 Rahavarat	2007	2006
Käteinen raha ja pankkitilit	425 040,65	817 693,69
Lyhytaikaiset talletukset	500 000,00	0,00
	925 040,65	817 693,69

11 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset	Kirjattu tulos-		
vuoden 2007 aikana:	1.1.2007	laskelmaan	31.12.2007
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	41 325,36	20 694,97	62 020,33
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	41 325,36	20 694,97	62 020,33
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		87 457,72
Laskennallisten verojen muutokset	Kirjattu tulos-		
vuoden 2006 aikana:	1.1.2006	laskelmaan	31.12.2006
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	291,75	41 033,61	41 325,36
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	291,75	41 033,61	41 325,36
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72	0,00	87 457,72

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

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.

	2007	2006
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	62020,33	41325,36
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	62020,33	41325,36
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	87 457,72	87 457,72
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	62 020,33	41 325,36
Laskennalliset verovelat taseessa	25 437,39	46 132,36

Laskennalliset verosaamiset

	2007	2006
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	0,00	0,00
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	62 020,33	41 325,36
	62 020,33	41 325,36

Laskennalliset verovelat

	2007	2006
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	87 457,72	87 457,72
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	87 457,72	87 457,72

12 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2007	2006
Ostovelat	27 420,52	41 105,05
Siirtovelat	2007	2006
Vuokraennakot	3 136,00	3 136,00
Muut siirtovelat	0,00	6 840,11
	3 136,00	9 976,11
Muut velat	2007	2006
Arvonlisäverovelka	3 105,78	140 491,00
Muut velat	213,58	2 736,72
	3 319,36	143 227,72
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	33 875,88	194 308,88

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa tosistaan.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

OMA PÄÄOMA	2007	2006
Osakepääoma 1.1. Omien osakkeiden mitätöinti	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1 Omien osakkeiden mitätöinti	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1. Osingonjako	1 850 020,40 -227 918,55	1 125 390,39 -227 918,55
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 622 101,85	897 471,84
Tilikauden voitto	224 150,59	952 548,56
Oma pääoma yhteensä	4 408 911,16	4 412 679,12

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa/osake.

14 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus, jonka jäljellä oleva arvo on 74.000 euroa.

Konsernilla ei ole muita vastuusitoumuksia.

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

15 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

16 Rahoitusriskien hallinta

Konsernin lyhyet rahamarkkinasijoitukset altistavat sen rahavirran korkoriskille, mutta niiden vaikutus ei ole merkittävä kokonaisuudessaan. Konsernin tulot sekä operatiiviset rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihteluista.

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

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2007	2006
Korolliset velat	0,00	0,00
Korolliset saamiset	0,00	0,00
Rahavarat	-925 040,65	-817 693,69
Nettovelat	-925 040,65	-817 693,69
Oma pääoma yhteensä	4 408 911,16	4 412 679,12
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-21,0	-18,5

17 Muut vuokrasopimukset

Konsernivuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2007	2006
Yhden vuoden kuluessa	2 540,00	2 500,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	10 160,00	10 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	60 960,00	62 500,00
	73 660,00	75 000,00

Konsernivuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2007	2006
Yhden vuoden kuluessa	402 000,00	390 000,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	518 000,00	770 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
	920 000,00	1 160 000,00
Kaudella tuloutetut muuttuvat vuokrat	96 755,00	90 455,00

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

18 Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat:

1. Tavaroiden ja palvelujen myynnit (EUR)	2007	2006
Palveluiden myynnit		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

2. Tavaroiden ja palvelujen ostot (EUR)	2007	2006
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	16 199,09	20 614,16

3. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista (EUR):	2007	2006
--	-------------	-------------

Saatavat lähipiiriläisiltä		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

Velat lähipiiriläisille		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	1 139,66	2 185,09

4. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

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

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	€	€
Liikevaihto	618 852,72	716 806,60
Muut tuotot	0,00	499 872,00
Liiketoiminnan muut kulut	-219 198,95	-1 234 552,21
	<hr/>	<hr/>
Liikevoitto	399 653,77	-17 873,61
Rahoitustuotot	25 079,29	68 796,24
Rahoituskulut	-60 261,80	-18 676,85
Rahoitustuotot (netto)	<hr/> -35 182,51	<hr/> 50 119,39
Voitto ennen veroja	364 471,26	32 245,78
Tuloverot	-86 690,78	-3 362,83
Tilikauden voitto	<u><u>277 780,48</u></u>	<u><u>28 882,95</u></u>

SSK OY SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

EMOYHTIÖN TASE

	2007	2006
VASTAAVAA	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
	<u>3 451 552,63</u>	<u>3 451 552,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	39 046,23	111 795,79
Siirtosaamiset	182 433,09	263 786,22
	<u>221 479,32</u>	<u>375 582,01</u>
Rahoitusarvopaperit	630 050,17	630 050,17
Rahat ja pankkisaamiset	864 663,48	759 325,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 716 192,97	1 764 957,93
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 167 745,60 €</u>	<u>5 216 510,56 €</u>
	2007	2006
VASTATTAVAA	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien tulos	1 037 121,31	1 236 156,91
Tilikauden tulos	277 780,48	28 882,95
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 877 560,51	3 827 698,58
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>23 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	3 136,00	3 136,00
Ostovelat	5 522,91	3 968,72
Velat saman konsernin yrityksille	1 258 308,01	1 358 046,21
Muut velat	213,56	356,66
Siirtovelat	0,00	299,78
	<u>1 267 180,48</u>	<u>1 365 807,37</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 290 185,09	1 388 811,98
VASTATTAVAA	<u>5 167 745,60</u>	<u>5 216 510,56</u>

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2007	2006
	€	€
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	364 471,26	32 245,78
Oikaisut:		
Muut liiketoiminnan tuotot	0,00	-499 872,00
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-25 079,29	-6 296,24
Osinkotuotot	0,00	-62 500,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	60 261,80	18 676,85
	<u>35 182,51</u>	<u>-549 991,39</u>
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti ja muiden saamisten vähennys (+)/ lisäys	54 580,94	-89 001,27
Osto- ja muiden velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-158 745,59	1 093 875,55
Käyttöpääoman muutos	<u>-104 164,65</u>	<u>1 004 874,28</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	0,00	-9 268,93
Saadut korot	22 074,10	6 296,24
Saadut osingot	0,00	62 500,00
Maksetut verot	15 836,16	-120 231,84
Liiketoiminnan nettorahavirta	<u>333 399,38</u>	<u>426 424,14</u>
Investointien rahavirrat		
Rahoitusarvopaperien hankinta	0,00	-630 050,17
Myytavissä olevien sijoitusten luovutustulot	0,00	750 000,00
Rahoitusarvopaperien myynti	0,00	413 027,56
Investointien nettorahavirta	<u>0,00</u>	<u>532 977,39</u>
Rahoituksen rahavirrat		
Korollisten lainojen nostot	0,00	0,00
Korollisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-252 281,67
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-228 061,65	-227 918,55
Rahoituksen nettorahavirta	<u>-228 061,65</u>	<u>-480 200,22</u>
Rahavarojen (vähennys)/lisäys	105 337,73	479 201,31
Rahavarat tilikauden alussa	759 325,75	280 124,44
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>864 663,48</u>	<u>759 325,75</u>

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61	23 004,61
Muut velat saman konsernin yrityksille	1 258 308,01	1 358 046,21

Oman pääoman muutokset

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Omien osakkeiden mitätöinti		
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Omien osakkeiden mitätöinti		
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 265 039,86	1 464 075,46
Osingonjako	-227 918,55	-227 918,55
Tilikauden tulos	277 780,48	28 882,95
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 314 901,79	1 265 039,86
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 877 560,51	3 827 698,58

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Edellisten tilikausien voitto	1 037 121,31	1 236 156,91
Tilikauden tulos	277 780,48	28 882,95
Voitonjakokelpoiset varat	1 314 901,79	1 265 039,86

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLINNOINTIKÄYTÄNTÖ

Yhtiö noudattaa HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance) jäljempänä mainituin poikkeuksin. Lisäksi yhtiö soveltaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Se on yhtiöjärjestyksen mukaan pidettävä vuosittain huhtikuun loppuun mennessä yhtiön kotipaikkakunnalla Porissa. Varsinainen yhtiökokous muun muassa päättää vuosittain yhtiön tilinpäätöksen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antavat aiheutta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös vuosittain tilintarkastajan.

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet Corporate Governance –suosituksesta poiketen yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen annetaan osakkaille tiedoksi ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä hallituksen määräämässä yhtiön kotipaikkakunnalla ilmestyvässä päivälehdessä aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta, tai jokaiselle osakkeenomistajalle lähetetyllä kirjeellä, joka on postitettava osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta, tai muulla todistettavalla tavalla osakkaille toimitettavalla kutsulla. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitaan yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan, ja sen toimikausi päättyy valintaa seuraavana kolmantena vuotena ennen huhtikuun loppua pidettävän yhtiökokouksen päättyessä (poikkeama suosituksesta).

Hallitukseen on viime vuosina valittu vain kolme jäsentä, jota on pidetty yhtiön koko huomioiden riittävänä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo sen tarpeelliseksi.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen. Hallitus kokoontuu 3 – 4 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloskehityksestä, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja talouden kehitystä. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan.

Yhtiön hallitus on arvioinut jäsentensä riippumattomuuden ja todennut, ettei kukaan ole riippuvainen yhtiöstä, mutta kaikki kolme ovat riippuvaisia merkittävästä osakkeenomistajasta (poikkeama suosituksesta).

Tilikaudella 2007 hallitus kokoontui kuusi kertaa. Kaikki hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin 100 %:sti. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.

Yhtiöllä eikä hallituksella ole erillisiä valiokuntia.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Sisäinen tarkastus ja riskien hallinta

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäistä tarkastusta.

Hallitus valvoo kuukausiraporttien ja tarvittaessa muiden raporttien avulla yhtiön liiketoimintaa ja talouden kehitystä.

Liiketoiminnasta aiheutuviin omaisuus-, vahinko- ja vastuuvahinkoriskeihin on varauduttu asianmukaisin vakuutuksin. Yhtiön likvidien varojen sijoittaminen hoidetaan hallituksen päättämien periaatteiden mukaan riskittömiin kohteisiin.

Yhtiön hallituksen jäsenten henkilö- ja omistustiedot:

Yhtiön hallituksessa on kolme jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, s. 1949, ekonomi, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 1988, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 18 800 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Nino Grönroos, s. 1947, dipl.insinööri, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 1979-2006 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2007, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 86 599 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Jorma Tirri, s. 1951, varatuomari, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n palveluksessa vuodesta 1978, ensin lakimiehenä ja sittemmin hallintojohtajana, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajalla on kirjallinen toimitusjohtajasopimus, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on 3 kk. Toimitusjohtajan eläkeikää ei ole sopimuksessa määritetty. Palkkiot toimitusjohtajan tehtävien hoidosta vuonna 2007 olivat 15.248,64 euroa.

Yhtiöllä ei ole erillistä johtoryhmää.

Toimitusjohtajan henkilö- ja omistustiedot:

Ilpo Pirilä, s. 1949, varatuomari, taloustieteiden maisteri, päätoimi: Lakiasiantomisto Juusela & Pirilän osakas vuodesta 1998. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1999. Ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Tilintarkastus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisen yhtiökokouksen on valittava yksi (1) varsinainen tilintarkastajaa ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinainen tilintarkastaja on keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvita. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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

Tilikaudelta 2007 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat 9.306,72 euroa

Sisäpiirihallinto

Asemansa perusteella Arvopaperilain mukaiseen sisäpiiriin kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii toimitusjohtaja. Yhtiön pysyvää sisäpiirirekisteriä pidetään yhtiön virallisessa osoitteessa: c/o Lakiasiantomisto Juusela & Pirilä, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

Tiedottaminen

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

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

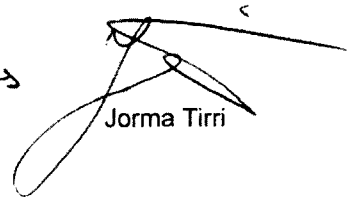
Emoyhtiön taseen 31.12.2007 mukaan vapaa oma pääoma on 1.314.901,79 euroa.
Tilikauden voitto on 277.780,48 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että päättyneeltä tilikaudelta jaetaan osinkoa 227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja loppuosa kirjataan taseen omaan pääomaan voitto/tappio -tilille.

Porissa 8.2 2008


Esa Haavisto


Nino Grönroos


Jorma Tirri

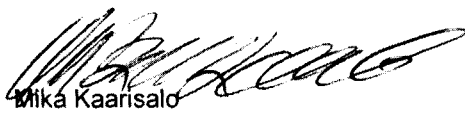

Ilpo Piriä

Tilinpäätösmerkintä

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porissa 14.2 2008

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Käytetyt kirjanpitokirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina

Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö: Kirjanpito 70001 -70093 paperitositteina

Ostoreskontra 71001 -710136 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 Lakiasiantomisto Juusela&Pirilältä,
Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Porissa 14. päivänä helmikuuta 2008

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Mika Kaarisalo, KHT