

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2005

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	1
Konsernin tuloslaskelma	5
Konsernin tase	6
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	7
Konsernin rahavirtalaskelma	8
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
1 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	9
2 IFRS:n käyttöönoton vaikutukset tulokseen ja omaan pääomaan	13
3 Liikevaihto	14
4 Poistot ja arvonalentumiset	14
5 Rahoitustuotot ja -kulut	14
6 Tuloverot	14
7 Osakekohtainen tulos	14
8 Sijoituskiinteistöt	15
9 Muut sijoitukset	15
10 Myyntisaamiset ja muut saamiset	15
11 Rahavarat	16
12 Korolliset velat	16
13 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	16
14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	17
15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	18
16 Vastuusitoumukset	18
17 Tytäryritykset	19
18 Lähipiiritapahtumat	19
19 Osakkeet ja osakkeenomistajat	20
20 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	22
21 Osakekohtaiset tunnusluvut	22
22 Tunnuslukujen laskentakaavat	23
Emoyhtiön tuloslaskelma	24
Emoyhtiön tase	25
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	26
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	27
Hallinnointikäytäntö	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	30
Käytetyt kirjanpitokirjat	31
Tilintarkastuskertomus	32

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2005

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

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 2005 ole ollut toimintaa.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa myös SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannan, jonka omistusoikeus SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:lle siirtyi 31.12.2002. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakepääoma on 250 TEUR.

SSK Kauppakiinteistöt Oy omistaa yksitoista liikekiinteistöä eri paikkakunnilla Suomessa. Kaikki mainitut kiinteistöt on vuokrattu Kesko Oyj:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

SSK Kauppakiinteistöt Oy on lainoittanut omistamiensa kiinteistöjen hankinnan lähes kokonaan vieraalla pääomalla. Vieraasta pääomasta 12 000 TEUR on Keskon Eläkekassan merkitsemää vaihtovelkakirjalainaa, jonka takaisinmaksu tapahtuu nimellisarvoon vuonna 2017 mikäli vaihtovelkakirjaan liittyvää vaihto-oikeutta yhtiön osakkeiksi ei ole aikaisemmin käytetty. Vaihtovelkakirjan haltijalla on oikeus vaihtaa velkakirja yhtiön osakkeiksi siten, että yhden euron lainamäärä oikeuttaa yhteen yhden euron nimellisarvoiseen osakkeeseen. Vaihdettaessa vaihtovelkakirjalaina osakkeiksi oikeuttaa se 97,9 %:n osuuteen SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeista.

Jos vaihto-oikeutta käytetään, on vaihtovelkakirjojen haltija velvollinen myös lunastamaan kaikki SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n omistamat SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet.

SSK Kauppakiinteistöt Oy:tä ei ole yhdistetty SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n konsernitilinpäätökseen.

Mikäli SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n omistamat SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet lunastetaan vaihtovelkakirjan osakkeiksi muuttamisen seurauksena kesken sopimuskauden, on lunastuksen vaikutus tulokseen merkittävä.

TILIKAUDEN TULOS

Tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti. Siirtymisestä IFRS-raportointiin annettiin erillinen pörssitiedote 27.1.2006.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 733 tuhatta € (768) ja konsernin vastaavasti 796 tuhatta € (831). Liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja hallintopalkkiotuotoista. Liikevaihdon lasku johtuu siitä, että vuokratuotot Kiinteistö Oy Antintorista jäivät pienemmiksi kuin vuonna 2004. Emoyhtiön tilikauden voitto oli 490 tuhatta € (591) ja konsernin vastaavasti 281 tuhatta € (368).

Kertaluonteisia eriä, joita vuonna 2004 oli noin 75 TEUR, ei enää vuonna 2005 ollut.

4.3.2005 PIDETYN VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN OSAKEPÄÄOMAAN JA OSAKKEISIIN LIITTYVÄT PÄÄTÖKSET

Mainitussa yhtiökokouksessa 14 kappaletta yhtiön osakkeita mitätöitiin, jolloin yhtiön osakkeiden lukumäärä väheni aluksi 15 194 584 kappaleesta 15 194 570 kappaleeseen. Samalla yhtiön osakepääomaa alennettiin 2.555.545,58 eurosta 2.555.543,23 euroon. Yhtiön osakkeen nimellisarvosta päätettiin myös luopua. Yhtiön osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on nyt 1,68 euroa. Vasta-arvo ei ole tarkka arvo.

Samassa yhtiökokouksessa päätettiin myös yhtiön osakkeiden lukumäärän vähentämisestä osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Päätöksen mukaisesti yhtiön osakkeiden lukumäärä on vähentynyt vuoden 2005 aikana osakepääomaa alentamatta osakkeita yhdistämällä siten, että kymmenen (10) vanhaa osaketta on yhdistetty yhdeksi (1) uudeksi osakkeeksi. Osakkeiden lukumäärä väheni 15 194 570 kappaleesta 1 519 457 kappaleeseen. Osakkeiden lukumäärän vähentäminen merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2005.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti myydä yhteistilillä olevat osakkeet niiden omistajien lukuun noudattaen osakeyhtiölain 3 a

luvun 3 a pykälän mukaista menettelyä arvopaperipörssin välityksellä. Menettely koskee enintään noin 0,11 % yhtiön osakkeista. Päätöksen perusteella myydään niiden osakkeenomistajien osakkeet, jotka eivät 1.5.2006 mennessä ole kirjauttaneet osakeomistustaan arvo-osuustilille. Myynti tapahtuu siten aikaisintaan toukokuussa 2006. Tarkempaa tietoa on tästä asiasta SSK:n pörssi-ilmoituksessa 25.4.2005.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssin I-listalla oli tilivuonna edellisvuotta vilkkaampaa. Osakkeita vaihdettiin 771 118 kpl 1 624 574 eurolla (439 999 kpl 107 586 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 2,60 (0,20) eurosta 4,78 (0,29) euroon.

Edellä mainitut luvut sisältävät kaupankäyntitiedot myös tammi-maaliskuulta 2005 eli ajalta ennen osakemäärän vähentämistä suhteessa 10:1. Tammi- maaliskuun aikana 2005 osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä 392 000 kpl 145 190 eurolla hinnan vaihdellessa 0,26 eurosta 0,41 euroon.

Yhtiön osakkeet ovat kuuluneet Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 10. 10. 1 998 alkaen.

ARVOPAPERIMARKKINALAIN 2 LUVUN 9 §:N MUKAISET ILMOITUKSET

OWH-YHTIÖT Oy (y-tunnus 0136904-5) on 23.12.2005 ilmoittanut , että yhtiö on 23.12.2005 tekemillään kaupoilla myynyt SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakkeita 343 216 kappaletta. OWH-YHTIÖT Oy:n omistus SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä on laskenut alle puoleen eli 49,40 prosenttiin.

Nino Grönroos on 23.12.2005 ilmoittanut, että hänen osuutensa SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on 23.12.2005 lukien noussut yli kahdeskymmenesosan (1/20) ja on nyt 5,70 % eli 86 599 kpl.

Mari Grönroos on 23.12.2005 ilmoittanut, että hänen osuutensa SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on 23.12.2005 lukien noussut yli kahdeskymmenesosan (1/20) ja on nyt 5,92 % eli 89 960 kpl.

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 varsinainen tilintarkastaja on Jukka Ala-Mello KHT, PricewaterhouseCoopers Oy:stä. Yhtiön varatilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy.

Yhtiöllä ei ollut palveluksessaan henkilökuntaa.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön kaupparekisteriin merkitty osakepääoma on 2.555.543,23 € jakautuen 1 519 457 osakkeeseen, joilla kullakin on yksi ääni.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n pankkilainan määrä on 252 281,67 €.

Konsernin omavaraisuusaste oli 89,8 % (86,1 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tulevaisuus on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä.

Tämän hetkisen arvion mukaan kuluva tilikauden tulos muodostuu vuoden 2005 tulosta hieman paremmaksi.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 8.3.2006. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 15.3.2006 alkaen.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	2005	2004
		€	€
Liikevaihto	3	796 412,24	831 286,37
Poistot ja arvonalentumiset	4	123 019,54	119 898,77
Liiketoiminnan muut kulut		303 390,70	212 696,99
Liikevoitto		370 002,00	498 690,61
Rahoitustuotot		54 111,88	100 702,86
Rahoituskulut		22 475,22	27 103,54
Rahoituserät (netto)	5	31 636,66	73 599,32
Voitto ennen veroja		401 638,66	572 289,93
Tuloverot	6	120 274,60	203 909,40
Tilikauden voitto		281 364,06	368 380,53
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		281 364,06	368 380,53
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta			
laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	0,19	0,24
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	0,19	0,24

KONSERNITASE	Viite	31.12.2005 €	31.12.2004 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	8	2 915 244,05	3 019 104,16
Muut sijoitukset	9	250 128,00	250 128,00
		<u>3 165 372,05</u>	<u>3 269 232,16</u>
Lyhytaikaiset varat			
Laskennalliset verosaamiset	13	0,00	22 812,07
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10	190 757,17	210 040,92
Rahavarat	11	752 689,12	721 794,69
		<u>943 446,29</u>	<u>954 647,68</u>
Varat yhteensä		<u>4 108 818,34</u>	<u>4 223 879,84</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	2 555 543,23	2 555 545,58
Ylikurssirahasto	15	7 115,49	7 113,14
Kertyneet voittovarot	15	1 125 390,39	1 071 945,09
Oma pääoma yhteensä		<u>3 688 049,11</u>	<u>3 634 603,81</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	12	0,00	252 281,67
Laskennalliset verovelat	13	87 165,97	0,00
		<u>87 165,97</u>	<u>252 281,67</u>
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	12	252 281,67	252 282,00
Ostovelat ja muut velat	14	81 321,59	84 712,36
		<u>333 603,26</u>	<u>336 994,36</u>
Velat yhteensä		<u>420 769,23</u>	<u>589 276,03</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>4 108 818,34</u>	<u>4 223 879,84</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2005		2 555 545,58	7 113,14	1 071 945,09	3 634 603,81
Omien osakkeiden mitätöinti		-2,35	2,35		
Osingonjako				-227 918,76	
Tilikauden tulos				281 364,06	
Oma pääoma 31.12.2005	15	2 555 543,23	7 115,49	1 125 390,39	3 688 049,11

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2004		2 555 545,58	7 113,14	779 537,49	3 342 196,21
Osingonjako				-75 972,92	
Tilikauden tulos				368 380,52	
Oma pääoma 31.12.2004	15	2 555 545,58	7 113,14	1 071 945,09	3 634 603,81

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	2005	2004
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	401 638,66	572 289,93
Oikaisut:		
Poistot	123 019,54	119 898,77
Korkotuotot	-16 611,88	-9 078,25
Osinkotuotot	-37 500,00	-91 624,61
Korkokulut	22 475,22	27 103,54
	<u>91 382,88</u>	<u>46 299,45</u>
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti ja muiden saamisten vähennys (+)/ lisäys (-)	51 553,02	-16 026,53
Osto- ja muiden velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-2 258,61	16 193,12
Käyttöpääoman muutos	<u>49 294,41</u>	<u>166,59</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-23 607,38	-27 556,40
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	3 584,32	9 078,25
Saadut osingot	37 500,00	91 624,61
Maksetut verot	<u>-29 538,27</u>	<u>-54 147,51</u>
Liiketoiminnan nettorahavirta	530 254,62	637 754,92
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-19 159,43	-46 928,34
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden luovutustulot	<u>0,00</u>	<u>3 363,76</u>
Investointien nettorahavirta	-19 159,43	-43 564,58
Rahoituksen rahavirrat		
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-252 282,00	-84 094,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-227 918,76	-75 972,92
Rahoituksen nettorahavirta	-480 200,76	-160 066,92
Rahavarojen (vähennys)/lisäys	30 894,43	434 123,42
Rahavarat tilikauden alussa	721 794,69	287 671,27
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>752 689,12</u>	<u>721 794,69</u>

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

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

SSK-konserni siirtyi vuoden 2005 alusta lähtien kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards) siirtymäajankohdan ollessa 1.1.2004. Tämä 31.12.2005 päättyvältä tilikaudelta laadittu tilinpäätös on SSK-konsernin ensimmäinen IFRS-tilinpäätös ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2005 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. IFRS-siirtymisessään SSK on soveltanut IFRS 1 -siirtymästandardia ja sen mukaisia helpotuksia.

Tilinpäätös on laadittu historiallisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta eräitä rahoitussääntöjä, jotka arvostetaan käypään arvoon.

Tilinpäätöstiedot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin, ellei myöhemmin näissä liitetiedoissa ole muuta mainittu.

ARVIOIDEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja olettamuksia sekä käyttämään harkintaa laatomisperiaatteiden 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 muutoin suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiö siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa. SSK:n tällä hetkellä 100 % omistamaa SSK Kauppakiinteistöt Oy:tä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen yhtiön liikkeellelaskeman vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti. Vaihtovelkakirjalainan ehdot mahdollistavat sen haltijalle 97,9 %:n osuuden SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta. Vaihtovelkakirjalainan vaihto-oikeus yhtiön osakkeisiin on olemassa 19.12.2017 saakka.

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.

VALUUTTAMÄÄRÄISET TAPAHTUMAT JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Mahdolliset ulkomaan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättyessä avoimena olleet saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän keskipäivän kurssiin. Kaikki kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan kurssieroksi rahoitustuottojen ja -kuluja ryhmään. Kaikki mahdollisten johdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

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.

LIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Liikearvoa laskettaessa yritysten hankintamenosta vähennetään hankitun yrityksen omaisuuden veloilla vähennetty käypä arvo. Liikearvon arvo testataan vuosittain tai useammin, mikäli olosuhteiden muuttuessa on todennäköistä, että arvo saattaa olla alentunut. Muihin aineettomiin hyödykkeisiin kuuluvat mm. tavaramerkit, patentit ja ohjelmistolisenssit.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

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

SIOJITUSKIINTEISTÖT

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 konserniliikearvot 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

MUUT SIJOITUKSET

Muut sijoitukset sisältävät SSK:n omistamat SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet.

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 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.

MYYNТИ- 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.

TYÖSUHDE-ETUUDET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

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

VARAUKSET

Varauksina esitetään päättäneeseen 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.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SSK:n toimintaan ei liity merkittävää korko-, valuutta-, likviditeetti-, vastapuoli- tai luottoriskiä.

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

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

IFRS:n käyttöönoton vaikutukset tulokseen ja omaan pääomaan:

OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA

1.1.2004
t€

Oma pääoma FAS:n mukaan	3 139
IAS 12 Tuloverot (5)	204
Oma pääoma IFRS:n mukaan	3 343

OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA

31.12.2004
t€

Oma pääoma FAS:n mukaan	3 612
IAS 12 Tuloverot (5)	23
Oma pääoma IFRS:n mukaan	3 635

TILIKAUDEN TULOKSEN TÄSMÄYTYSLASKELMA

1.1.-31.12.2004
t€

Tilikauden tulos FAS:n mukaan	549
IAS 12 Tuloverot (5)	-181
Tilikauden tulos IFRS:n mukaan	368

Selostukset koskien tehtyjä IFRS oikaisuja.

SSK-konserni ei ole aikaisemmin kirjannut laskennallisia verosaamia käyttämättömistä, verotuksessa vahvistetuista tappioista ja liikearvon kohdistuksista kiinteistöihin, mutta IFRS-tuloslaskelmassa ja -taseessa nämä on kirjattu. Laskennallinen verosaaminen on kuitenkin kirjattu vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3 Liikevaihdon jakautuminen	2005	2004
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	654 449,22	693 410,15
Hallinnointituotot	141 963,02	137 876,22
	796 412,24	831 286,37

4 Poistot ja arvonalentumiset	2005	2004
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-123 019,54	-119 898,77
Yhteensä	-123 019,54	-119 898,77

5 Rahoitustuotot ja -kulut	2005	2004
Korkotuotot	3 584,32	9 078,25
Osinkotuotot	37 500,00	91 624,61
Muut rahoitustuotot	13 027,56	0,00
Korkokulut	-22 475,22	-27 103,54
	31 636,66	73 599,32

6 Tuloverot	2005	2004
Verokulun osatekijät:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10 296,56	26 345,07
Edellisten tilikausien verot	0,00	-3 228,75
Muutokset verokannassa	0,00	2 632,15
Laskennallisten verojen muutos	109 978,04	178 160,93
	120 274,60	203 909,40

Verokulun täsmäytyslaskelma	2005	2004
Tulos ennen veroja	401 638,66	572 289,93
Vero laskettuna 26 %/ 29 %:lla	104 426,05	165 964,08
Verovapaat tulot	-9 750,00	0,00
Kirjaamaton verotuksellinen tappio	25 598,55	12 196,85
Muut	0,00	25 748,47
Verot tuloslaskelmassa	120 274,60	203 909,40

7 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

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

	2005	2004
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto	281 364,06	368 380,53
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,19	0,24

KONSERNITASEEN LIITETIEDOT

8 Sijoituskiinteistöt

	2005	2004
Hankintameno 1.1.	14 132 044,48	14 085 116,14
Lisäykset	19 159,43	46 928,34
Hankintameno 31.12.	14 151 203,91	14 132 044,48
	2005	2004
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 112 940,32	10 993 041,55
Tilikauden poistot	123 019,54	119 898,77
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	11 235 959,86	11 112 940,32
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 019 104,16	3 092 074,59
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 915 244,05	3 019 104,16

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintameno- 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 31.12.2005 oli 5,2 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 2,9 M€, kun sijoituskiinteistöiltä edellytettävänä tuottovaatimuksena pidetään 9 %:n tuottoa.

9 Muut sijoitukset

	2005	2004
1.1.	250 128,00	253 491,76
31.12.	250 128,00	253 491,76

Muut sijoitukset sisältävät SSK:n omistamat SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet. Yhtiön tämän hetken omistus SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta on 100 %, mutta sitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen SSK Kauppakiinteistöjen liikkeellelaskeman vaihtovelkakirjalainan ehtojen perusteella. Vaihtovelkakirjalainan ehdot mahdollistavat sen haltijalle 97,9 %:n osuuden SSK-Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta 19.12.2017 saakka. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet arvostetaan SSK-konsernin taseessa hankintamenon suuruisena, vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla, koska osakkeen hankintamenoa mahdollisesti suurempi käypä arvo ei ole luotettavasti määriteltävissä. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n oman pääoman määrä yhtiön tilinpäätöksessä 31.12.2005 on yhteensä 1.132 tuhatta euroa ja tilikauden tulos on 467 tuhatta euroa, kun kertyneen poistoeron ja siihen liittyvän laskennallisen verovelan vaikutus eliminoidaan.

10 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2005	2004
Myyntisaamiset	43 750,37	50 965,54
	43 750,37	50 965,54
Muut saamiset	2005	2004
Muut saamiset	411,21	6 549,78
	411,21	6 549,78

Siirtosaamiset	2005	2004
Vuokrasaamiset	114 326,32	152 525,60
Korkosaamiset	32 269,27	0,00
	146 595,59	152 525,60

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa, eikä niistä ole kirjattu arvonalennuksia.

11 Rahavarat	2005	2004
Käteinen raha ja pankkitilit	352 689,12	321 794,69
Lyhytaikaiset talletukset	400 000,00	400 000,00
	752 689,12	721 794,69

12 Korolliset velat	2005	2004
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	0,00	252 281,67
	0,00	252 281,67
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	252 281,67	252 282,00
	252 281,67	252 282,00

Korolliset velat yhteensä **252 281,67** **504 563,67**

Pitkäaikaiset velat erääntyvät seuraavasti:

	2005	2004
2006	0,00	252 281,67
Yhteensä	0,00	252 281,67

Velkojen kiinteä korkokanta on 4,68%,

13 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2005 aikana:	1.1.2005	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2005
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	409 157,68	-109 978,04	324 778,20
joista jätetty kirjaamatta	298 887,89		324 486,45
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	110 269,79	-109 978,04	291,75

Laskennalliset verovelat:

Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		87 457,72

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2004 aikana:	1.1.2004	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2004
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	669 164,71	-180 793,08	409 157,68
joista jätetty kirjaamatta	368 010,55		298 887,89
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	301 154,16	-180 793,08	110 269,79

Laskennalliset verovelat:

Väliaikaiset erot

Muut väliaikaiset erot	97 549,00	-10 091,28	87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	97 549,00	-10 091,28	87 457,72

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on netotettu silloin, kun yhteisöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kirjatut erät toisiaan vastaan ja laskennalliset verot liittyvät samaan veronsaajaan.

	2005	2004
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,00	110 269,79
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	0,00	87 457,72
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	22 812,07
Laskennalliset verovelat	87 457,72	0,00
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	291,75	0,00
Laskennalliset verovelat taseessa	87 165,97	0,00

Laskennalliset verosaamiset

	2005	2004
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	0,00	291,75
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	291,75	109 978,04
	291,75	110 269,79

Laskennalliset verovelat

	2005	2004
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

Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat

Tytäryhtiöillä on 324 tuhatta euroa verotuksessa vahvistettuja tappioita, joihin liittyviä laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu taseeseen, koska niiden hyödyntäminen on epävarmaa.

14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2005	2004
Ostovelat	32 945,14	36 018,52
Siirtovelat	2005	2004
Vuokraennakot	3 136,00	3 136,00
Muut siirtovelat	1 132,16	2 264,32
	4 268,16	5 400,32
Muut velat	2005	2004
Arvonlisäverovelka	43 744,28	43 036,87
Muut velat	363,99	256,65
	44 108,27	43 293,52

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

OMA PÄÄOMA	2005	2004
Osakepääoma 1.1.	2 555 545,58	2 555 545,58
Omien osakkeiden mitätöinti	-2,35	
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 545,58
Ylikurssirahasto 1.1	7 113,14	7 113,14
Omien osakkeiden mitätöinti	2,35	
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 113,14
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 071 945,09	779 537,49
Osingonjako	-227 918,76	-75 972,92
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	844 026,33	703 564,57
Tilikauden voitto	281 364,06	368 380,52
Oma pääoma yhteensä	3 688 049,11	3 634 603,81
Konsernin voitonjakokelpoiset varat	1 125 390,39	1 071 945,09

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:llä on yksi osakesarja.
Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2005 oli 2.555.543,23 euroa, joka jakautui 1.519.457 osakkeeseen. Yhtiön osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 1,68 euroa. Vasta-arvo ei ole tarkka arvo.

16 Vastuusitoumukset

	2005	2004
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön rahalaitoslainat	252 281,67	504 563,67
	2005	2004
Annetut kiinnitykset	756 700,00	756 700,00

Kiinnitykset kohdistuvat Kiinteistö Oy Antintorin kiinteistöön (kiinteistötunnus 609-4-45-2).
Loppuosa, 479.330 euroa, Kiinteistö Oy Antintorin panttikirjoista on yhtiön omassa hallussa.

17 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistusosuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100

18 Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat:

1. Tavaroiden ja palvelujen myynnit (EUR)	2005	2004
Palveluiden myynnit		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

2. Tavaroiden ja palvelujen ostot (EUR)	2005	2004
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	24 603,70	18 765,43

3. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista (EUR):	2005	2004
Saatavat lähipiiriläisiltä		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00
Velat lähipiiriläisille		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	6 859,45	3 586,59

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.

5. Johdon osakeomistus

Konsernin johto omistaa emoyhtiön osakkeita seuraavasti:

Esa Haavisto	18 800 kpl
Nino Grönroos	86 599 kpl
Jorma Tirri	0 kpl
Ilpo Pirilä	0 kpl

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 31.12.2005 merkitty 252 osakasta (osakerekisterin 30.12.2004 mukaan 239 osakasta) ja 1 518 253 osaketta (30.12.2004 15 177 674 osaketta) eli 99,92 % koko osakemäärästä (30.12.2004 99,89 %).

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

10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämä osakasluettelo 31.12.2005

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
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 Timo	65 949	4,34
6. Grönroos Mikael	65 444	4,31
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 31.12.2005

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	24	857 546	56,438
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	8 967	0,590
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	50	0,003
Kotitaloudet	226	651 690	42,890
Ulkomaat	2	110	0,007

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

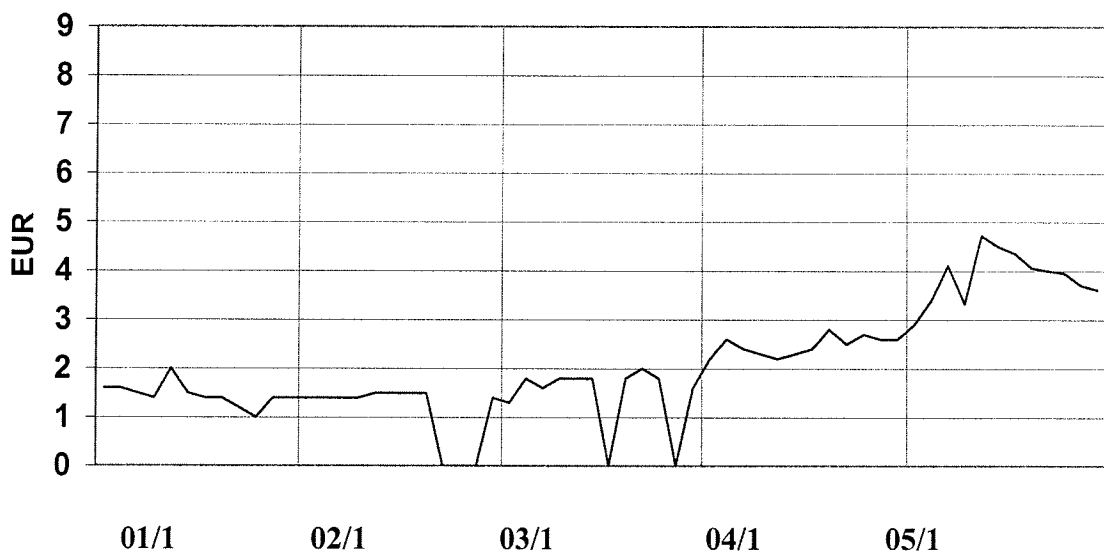
(31.12.2005 Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista
1-100	149	59,127	5 646	0,372
1 01-1 000	65	25,794	28 583	1,881
1 001-10 000	21	8,333	70 762	4,657
10 000-100 000	16	6,349	662 640	43,610
100 001- 999 999	1	0,397	750 622	49,401
Yhteensä	252	100,000	1 518 253	99,921

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2005 yhteensä 105 399 osaketta eli 6,94 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

**SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2001-
31.12.2005 (kuukauden keskiarvo)**



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

20 TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2005 IFRS	2004 IFRS	2003 FAS	2002 FAS	2001 FAS
Liikevaihto	796	831	729	559	492
Liikevoitto	370	499	437	256	186
% liikevaihdosta	46,5	60,0	60,0	45,8	37,7
Voitto ennen veroja	402	572	431	226	148
% liikevaihdosta	50,5	68,8	59,1	40,5	30,1
Tilikauden voitto	281	368	397	178	147
% liikevaihdosta	35,3	44,3	54,5	31,8	29,9
Oman pääoman tuotto %	7,68	10,56	13,3	6,4	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto %	10,5	14,9	12,4	7,3	5,5
Omavaraisuusaste %	89,8	86,1	82,0	76,5	77,3
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	19	47	6	4	6
% liikevaihdosta	2,4	5,6	0,8	0,7	1,1
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

21 OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,19	0,24	0,26	0,12	0,10
Osakekohtainen oma pääoma EUR	2,43	2,39	2,07	1,85	1,79
Osingot tuhat EUR	228	228	76	76	76
Osakekohtainen osinko, EUR	0,15	0,15	0,05	0,05	0,05
Osinko tuloksesta %	81,0	61,9	19,1	42,7	51,6
Efektiivinen osinkotuotto %	4,1	1,9	2,8	3,6	3,6
Hinta/voitto, EUR	19,8	10,7	6,9	12,0	14,0
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,78	2,90	2,10	1,90	2,00
alin kurssi	2,60	2,00	1,30	1,10	1,00
keskikurssi	3,96	2,40	1,80	1,40	1,40
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	3,66	2,60	1,80	1,40	1,40
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	5 561	3 951	2 735	2 127	2 127
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	418 318	44 000	9 207	19 594	17 795
% osakkeiden lukumäärästä	27,53	2,90	0,60	1,29	1,17
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

22 TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	2005	2004
Liikevaihto	733 197,19	767 686,60
Liiketoiminnan muut kulut	-257 238,96	-219 457,32
Liikevoitto	475 958,23	548 229,28
Rahoitustuotot	53 996,40	93 222,29
Rahoituskulut	-29 859,98	-27 103,54
Rahoitustuotot (netto)	24 136,42	66 118,75
Voitto ennen veroja	500 094,65	614 348,03
Tuloverot	-10 296,56	-23 116,32
Tilikauden voitto	<u>489 798,09 €</u>	<u>591 231,71 €</u>

EMOYHTIÖN TASE

	2005	2004
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
Muut osakkeet ja osuudet	250 128,00	250 128,00
	<u>3 701 680,63</u>	<u>3 701 680,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 701 680,63	3 701 680,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	36 143,70	35 488,24
Siirtosaamiset	146 595,59	152 525,60
	<u>182 739,29</u>	<u>188 013,84</u>
Rahat ja pankkisaamiset	680 124,44	607 281,99
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	862 863,73	795 295,83
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>4 564 544,36 €</u>	<u>4 496 976,46 €</u>
	2005	2004
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 545,58
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 113,14
Edellisten tilikausien tulos	974 277,37	610 964,42
Tilikauden tulos	489 798,09	591 231,71
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 026 734,18	3 764 854,85
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	252 281,67
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>23 004,61</u>	<u>275 286,28</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	252 281,67	252 282,00
Saadut ennakot	3 136,00	3 136,00
Ostovelat	9 341,56	8 059,56
Velat saman konsernin yrityksille	204 805,91	147 799,95
Muut velat	44 108,27	43 293,50
Siirtovelat	1 132,16	2 264,32
	<u>514 805,57</u>	<u>456 835,33</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	537 810,18	732 121,61
VASTATTAVAA	<u>4 564 544,36 €</u>	<u>4 496 976,46 €</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2005	2004
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	500 094,65	614 348,03
Oikaisut:		
Korkotuotot	-16 496,40	-1 597,68
Osinkotuotot	-37 500,00	-91 624,61
Korkokulut	29 859,98	27 103,54
	<u>-24 136,42</u>	<u>-66 118,75</u>
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti ja muiden saamisten vähennys (+)/ lis	37 543,82	-4 363,95
Osto- ja muiden velkojen vähennys (-)/ lisäys	9 102,73	5 841,46
Käyttöpääoman muutos	<u>46 646,55</u>	<u>1 477,51</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-30 992,14	-27 556,40
Saadut korot	3 468,84	1 597,68
Saadut osingot	37 500,00	91 624,61
Maksetut verot	<u>-29 538,27</u>	<u>-54 147,51</u>
Liiketoiminnan nettorahavirta	<u>503 043,21</u>	<u>561 225,17</u>
Investointien rahavirrat		
Myytavissä olevien sijoitusten luovutustulot	0,00	3 363,76
Investointien nettorahavirta	<u>0,00</u>	<u>3 363,76</u>
Rahoituksen rahavirrat		
Korollisten lainojen nostot	50 000,00	0,00
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-252 282,00	-84 094,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	<u>-227 918,76</u>	<u>-75 972,92</u>
Rahoituksen nettorahavirta	<u>-430 200,76</u>	<u>-160 066,92</u>
Rahavarojen (vähennys)/lisäys	72 842,45	404 522,01
Rahavarat tilikauden alussa	<u>607 281,99</u>	<u>202 759,98</u>
Rahavarat tilikauden lopussa	<u><u>680 124,44</u></u>	<u><u>607 281,99</u></u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2005	2004
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61 €	23 004,61
Muut velat saman konsernin yrityksille	204 805,91 €	147 799,95

Oman pääoman muutokset

	2005	2004
Osakepääoma 1.1.	2 555 545,58	2 555 545,58
Omien osakkeiden mitätöinti	-2,35	0,00
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 545,58
Ylikurssirahasto 1.1.	7 113,14	7 113,14
Omien osakkeiden mitätöinti	2,35	
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 113,14
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 202 196,13	686 937,34
Osingonjako	-227 918,76	-75 972,92
Tilikauden tulos	489 798,09	591 231,71
Kertyneet voitot/tappiot 31.12	1 464 075,46	1 202 196,13
Oma pääoma yhteensä	4 026 734,18	3 764 854,85

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Edellisten tilikausien voitto	974 277,37	610 964,42
Tilikauden voitto	489 798,09	591 231,71
Voitonjakokelpoiset varat	1 464 075,46	1 202 196,13

HALLINNOINTIKÄYTÄNTÖ

Yhtiö noudattaa 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 aihetta, 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. Hallitus valitaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan, ja sen toimikausi päättyy valintaa seuraavana kolmantena vuotena ennen huhtikuun loppua pidettävän yhtiökokouksen päättyessä. 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 tuloksetuksesta, 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 2005 hallitus kokoontui seitsemän kertaa. Kaikki hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin 100 %:sti. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.

Yhtiöllä eikä hallituksella ole erillisiä valiokuntia. Yhtiöllä ei ole erillistä sisäistä tarkastusta. Liiketoiminnasta aiheutuviin omaisuus-, vahinko- ja vastuuvahinkoriskeihin on varauduttu asianmukaisin vakuutuksin.

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.

Hallituksen jäsen Nino Grönroos, s. 1947, dipl.insinööri, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1979, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999.

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.

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 2005 olivat 24.603,70 euroa.

Toimitusjohtajan henkilö- ja omistustiedot:

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

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 tilintarkastajana on viime vuosina toiminut KHT Jukka Ala-Mello ja varalla PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö.

Tilikaudelta 2005 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat 5.947,84 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 Lakiasiaintomisto Juusela & Pirilä, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

Tiedottaminen

Yhtiöllä ei toistaiseksi ole internet-sivuja (poikkeama suosituksesta).

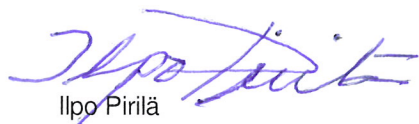
Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Konsernitaseen 31.12.2005 mukaan vapaa oma pääoma on 1.125.390,39 euroa.
Tilikauden voitto on 281.364,06 euroa.

Emoyhtiön taseen 31.12.2005 mukaan vapaa oma pääoma on 1.464.075,46 euroa.
Tilikauden voitto on 489.798,09 euroa.

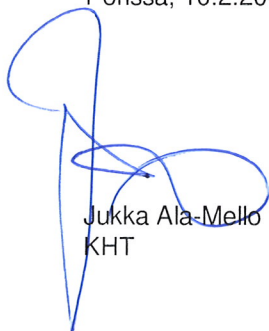
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta jaetaan osinkoa 227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja loppuosa kirjataan taseen omaan pääomaan voitto/tappiotilille.

Porissa, 10.2.2006


Esa Haavisto
Nino Grönroos
Jorma Tirri
Ilpo Pirilä**Tilinpäätösmerkintä**

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

Porissa, 10.2.2006


Jukka Ala-Mello
KHT

Käytetyt kirjanpito- ja kirjanpidon kirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö:	Kirjanpito	500001	-500100
	Ostoreskontra	510001	-510180
Konserni:	Kirjanpito	1	-2

Arkistointi

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10§:n säännöksiä.
Päättäneen tilikauden kirjanpitoaineistoa säilytetään SSK Suomen Säästäjien
Kiinteistöt Oy:n arkistossa, Itsenäisyydenkatu 41, Pori.

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lakiasiaintoimisto Juusela&Pirilältä,
Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä emoyhtiön Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditun tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

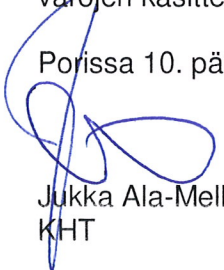
Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen IFRS-standardien ja samalla kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Konsernitilinpäätös voidaan vahvistaa.

Emoyhtiön tilinpäätös ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Porissa 10. päivänä helmikuuta 2006


Jukka Ala-Mello
KHT