

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2010

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIIINTEISTÖT OYJ

	Sivu
	Sisällysluettelo
Hallituksen toimintakertomus	1
Osakkeet ja osakkeenomistajat	4
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	6
Osakekohtaiset tunnusluvut	6
Tunnuslukujen laskentakaavat	7
Konsernin tuloslaskelma	8
Konsernin tase	9
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	10
Konsernin rahavirtalaskelma	11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	12
1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tulot	17
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	17
3 Poistot ja arvonalentumiset	17
4 Liiketoiminnan muut kulut	17
5 Rahoitustuotot ja -kulut	17
6 Tuloverot	17
7 Osakekohtainen tulos	18
8 Sijoituskiinteistöt	18
9 Myyntisaamiset ja muut saamiset	18
10 Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat	19
11 Rahavarat	19
12 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	19
13 Rahoitusvelat	20
14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	20
15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	21
16 Vastuusitoumukset	21
17 Rahoitusriskien hallinta	22
18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	23
19 Tytäryritykset	24
20 Muut vuokrasopimukset	24
21 Lähipiiritapahtumat	24
Emoyhtiön tuloslaskelma	25
Emoyhtiön tase	26
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	29
Käytetty kirjanpito	30
Tilintarkastuskertomus	31

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2010

YLEISTÄ

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Antintori, Kiinteistö Oy Toejoen City sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa 30.4.2000 asti harjoittanut SSK Interpori Oy.

Kiinteistö Oy Antintori omistaa Porissa 2.339 m²:n tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat noin 55 autolle. Kiinteistöyhtiön tilat on kokonaan vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 3.500 m² hotelli- ja ravintolatilaa. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Antintorin osakkeet. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä 3 eri vuokralaista.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025. Antintorin kiinteistössä tehdään parhaillaan hotellitilojen laajennusinvestointia. Tämä merkitsee sitä, että toimistotilojen ala pienenee ja hotellitilojen ala kasvaa noin 800 m². Hotellihuoneiden määrä kasvaa 82 huoneesta 118 huoneeseen. Tämän investoinnin kustannukset SSK:n osalta tulevat olemaan noin 1,9 miljoonaa euroa. Investoinnin on määrä olla valmis kuluvan vuoden kesäkuun loppuun mennessä.

Vuoden 2013 loppupuolelle ajoittuu nykyisten hotellihuoneiden peruskorjausinvestointi, jonka suuruus SSK:n osalta tulee tämän hetkisen arvion mukaan olemaan samoin noin 1,9 miljoonaa euroa.

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

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2010 ole ollut toimintaa.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 607 TEUR (635) ja konsernin vastaavasti 695 TEUR (722).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 169 TEUR (217) ja konsernin vastaavasti 414 TEUR (482).

Konsernin tulos per osake oli 0,27 EUR (0,32 EUR)

Tuloksen heikentyminen johtuu osittain laajennusinvestoinnista aiheutuneista vuokratulojen vähenemisestä sekä korjauskustannusten ja hallintokustannusten kasvusta. Realisoitumattomien arvon nousujen nettovaikutus tulokseen on noin 238 TEUR.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Yhtiöllä on pankkilainoja 300.000 euroa.

Konsernin oma pääoma per osake oli 3,23 EUR (3,06 EUR) ja omavaraisuusaste 87.0 % (96,6 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna selvästi edellisvuotta pienempi. Osakkeita vaihdettiin 22.368 kpl 89.658 eurolla (101.586 kpl 278.097 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 3,83 (2,01) eurosta 4,23 (4,05) euroon.

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

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

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

Yhtiön toimitusjohtajana toimii varatuomari Ilpo Pirilä.

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

Yhtiöllä ei ollut palveluksessaan henkilökuntaa.

TIEDOTTAMINEN

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

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Hotellitilojen vuokrasopimus ulottuu 31.12.2025 asti.

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

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Liikevaihto ja tulos vuokraustoiminnan osalta laskee jonkin verran kuluvana tilikautena meneillään olevan hotellitilojen laajentamisen takia.

Arvopaperisijoitusten osalta tulos riippuu täysin kurssikehityksestä.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 15.3.2011 pidettävälle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 151 945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan omaan pääomaan voitto/tappiotilille. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 18.3.2011. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 25.3.2011 alkaen.

Osakkeet, äänet ja omistussuhteet

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

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2010 merkitty 254 osakasta (osakerekisterin 31.12.2009 mukaan 268 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2009 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2009 100 %).

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

10 suurinta osakkeenomistajaa

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämä osakasluettelo 31.12.2010

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. OWH-Yhtiöt Oy	750 622	49,40
2. Grönroos Timo	100 600	6,62
3. Grönroos Mari	89 960	5,92
4. Grönroos Nino	86 599	5,70
5. Järvenranta Sirppa	85 368	5,62
6. Grönroos Mikael	75 444	4,97
7. Insinööritoimisto Tiemies Oy	37 819	2,49
8. Grönroos Arto	34 585	2,28
9. Grönroos Kaija	32 659	2,15
10. Poriplan Oy	30 114	1,98

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2010

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	23	851 947	56,069
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	19 501	1,283
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
hallintarekisteröidyt	1	100	0,007
<u>Kotitaloudet</u>	<u>227</u>	<u>647 858</u>	<u>42,637</u>
yhteensä	254	1 519 457	100

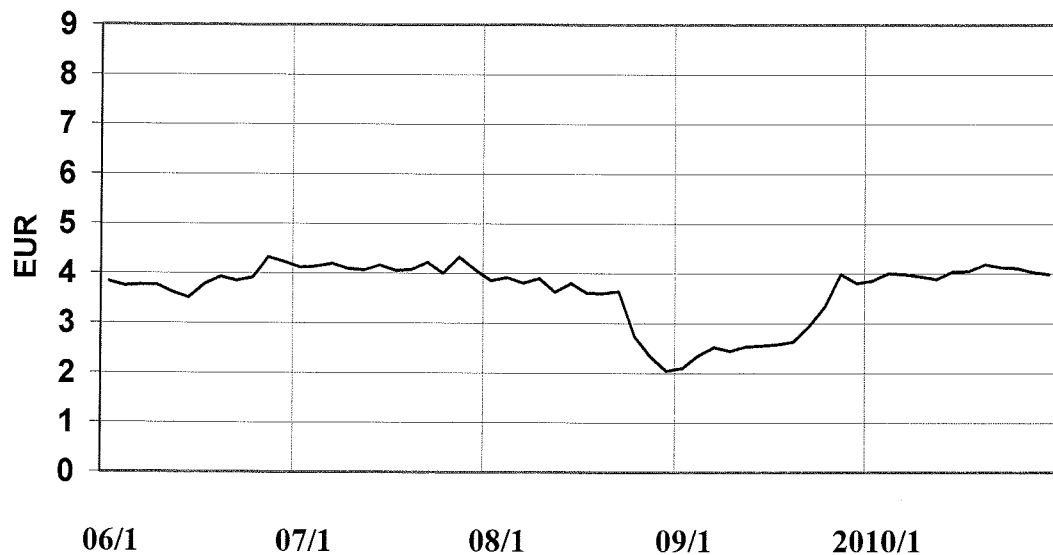
OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN
(31.12.2010 Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista ja äänistä %
1-100	146	57,480	5 180	0,341
1 01-1 000	76	29,921	33 527	2,207
1 001-10 000	16	6,299	45 533	2,997
10 000-100 000	14	5,512	583 995	38,434
100 001- 999 999	2	0,787	851 222	56,021
Yhteensä	254	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2010 yhteensä 113 399 osaketta eli 7,46 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

**SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2006
31.12.2010 (kuukauden keskiarvo)**



TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2010	2009	2008	2007	2006
Liikevaihto	695	722	722	690	783
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	7	500
Liikevoitto	177	272	283	262	847
% liikevaihdosta	25,5	37,7	39,2	38,0	108,2
Voitto ennen veroja	550	651	292	291	917
% liikevaihdosta	79,1	90,2	40,4	42,2	117,1
Tilikauden voitto	414	482	216	224	953
% liikevaihdosta	59,6	66,8	29,9	32,5	121,7
Oman pääoman tuotto %	8,7	10,6	4,9	5,1	23,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	11,3	14,4	7,4	6,6	22,2
Omavaraisuusaste %	87,0	96,6	98,1	98,7	95,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	404	0	12	0	0
% liikevaihdosta	58,1	0,0	1,7	0	0
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,27	0,32	0,14	0,15	0,63
Osakekohtainen oma pääoma EUR	3,23	3,06	2,89	2,90	2,90
Osingot tuhat EUR	152	152	228	228	228
Osakekohtainen osinko, EUR	0,10	0,10	0,15	0,15	0,15
Osinko tuloksesta %	36,7	31,5	105,4	101,7	23,9
Efektiivinen osinkotuotto %	2,5	2,6	7,3	3,5	3,6
Hinta/voitto	14,7	11,9	14,4	28,7	6,5
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,23	4,05	4,50	4,80	4,81
alin kurssi	3,83	2,01	1,99	3,66	3,40
keskikurssi	4,01	2,74	2,88	4,17	3,84
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	4,01	3,79	2,05	4,24	4,12
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	6 093	5 759	3 115	6442	6260
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	22 368	101 586	65 190	47 789	61 040
% osakkeiden lukumäärästä	1,48	6,69	4,29	3,15	4,02
Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
		€	€
Liikevaihto	1	695 432,67	721 891,24
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-6 000,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	3	-120 476,45	-124 942,99
Liiketoiminnan muut kulut	4	-391 624,45	-324 812,62
Liikevoitto		177 331,77	272 135,63
Rahoitustuotot	5	377 468,78	378 870,64
Rahoituskulut	5	-5 196,52	0,00
Rahoituserät (netto)		372 272,26	378 870,64
Voitto ennen veroja		549 604,03	651 006,27
Tuloverot	6	-135 541,44	-169 261,64
Tilikauden voitto		414 062,59	481 744,63
Muut laajan tuloksen erät		0,00	0,00
Tilikauden laaja tulos yhteensä		414 062,59	481 744,63
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		414 062,59	481 744,63
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta			
laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	7	0,27	0,32
Laimennusvaikutuksella oikaistu	7	0,27	0,32

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2010	31.12.2009
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	8	<u>2 712 592,15</u>	<u>2 428 810,50</u>
		<u>2 712 592,15</u>	<u>2 428 810,50</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9	234 869,13	182 976,23
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	10	2 275 564,88	1 902 839,54
Rahavarat	11	<u>421 926,90</u>	<u>302 369,60</u>
		<u>2 932 360,91</u>	<u>2 388 185,37</u>
Varat yhteensä		<u>5 644 953,06</u>	<u>4 816 995,87</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	15	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voittovarot	15	<u>2 350 179,52</u>	<u>2 088 221,63</u>
Oma pääoma yhteensä		<u>4 912 838,24</u>	<u>4 650 880,35</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	5 678,51	3 508,79
Rahoitusvelat	13	<u>300 000,00</u>	<u>0,00</u>
		<u>305 678,51</u>	<u>3 508,79</u>
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	14	342 605,72	64 537,94
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	14	<u>83 830,59</u>	<u>98 068,79</u>
		<u>426 436,31</u>	<u>162 606,73</u>
Velat yhteensä		<u>732 114,82</u>	<u>166 115,52</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>5 644 953,06</u>	<u>4 816 995,87</u>

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

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

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2009		2 555 543,23	7 115,49	1 834 499,79	4 397 158,51
Osingonjako				-228 022,79	
Tilikauden tulos				481 744,63	
Oma pääoma 31.12.2009	15	2 555 543,23	7 115,49	2 088 221,63	4 650 880,35

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	549 604,03	651 006,27
Oikaisut:		
Poistot	120 476,45	124 942,99
Korkokulut ja muut rahoituskulut	5 196,52	0,00
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-377 468,78	-378 870,64
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	297 808,22	397 078,62
Käyttöpääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	-22 722,11	55 127,43
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	187 556,48	-5 896,16
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	462 642,59	446 309,89
Maksetut korot	-5 000,39	0,00
Saadut korot	5,36	22 384,74
Maksetut verot	-86 465,54	-103 794,46
Liiketoiminnan nettorahavirta	371 182,02	364 900,17
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-404 258,10	0,00
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti	526 178,08	0,00
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	-550 300,00	-925 423,35
Saadut osingot	28 860,00	0,00
Investointien nettorahavirta	-399 520,02	-925 423,35
Rahoituksen rahavirrat:		
Lainojen nostot	300 000,00	0,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152 104,70	-228 090,65
Rahoituksen nettorahavirta	147 895,30	-228 090,65
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)	119 557,30	-788 613,83
Rahavarat tilikauden alussa	302 369,60	1 090 983,43
Rahavarat tilikauden lopussa	421 926,90	302 369,60

Sivuilla 17-24 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj (myöhemmin SSK) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Pori ja rekisteröity osoite c/o Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

SSK on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palvelujen harjoittamiseen ja tarjoamiseen erikoistunut yhtiö.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 17.2.2011 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2010 voimassa olevia IAS- ja IFRS standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2010 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joilla ei kuitenkaan ole ollut olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taseasemaan:

- *IFRS 2 (Muutos) Osakeperusteiset maksut – Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa.*
- *IFRS 3 (Uudistettu), Liiketoimintojen yhdistäminen.*
- *IAS 27 (Uudistettu), Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös.*
- *IAS 32 (muutos), Rahoitusinstrumentit: esittämistapa ja IAS 1 (Muutos). Tilinpäätöksen esittäminen – Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet.*
- *IAS 39 (Muutos), Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät.*
- *IFRIC 17, Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille*
- *IFRIC 18, Varojen siirto asiakkailta*

ARVIOIDEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia sekä käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Merkittävimmät arvionvaraiset seikat liittyvät liitetiedoissa esitettyyn sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen ja sen osalta erityisesti käytetyn tuottovaatimuksen suuruuteen.

Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n ja tytäryhtiöt, joiden osakkeiden äänimäärästä emoyhtiö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50% tai joissa emoyhtiöllä muutoin suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiö siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa.

Hankitut tytäryhtiöt sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää soveltaen, jonka mukaan hankitun yhtiön varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypiin arvoihin hankintahetkellä. 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 tasapoistot, jotka perustuvat käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelliseen pitoaikaan.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja omaisuuden arvonnousua. SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintameno- ja suunnitelman mukaisiin tasapoistoihin perustuvan menetelmän. Myöhemmät perusparannukset aktivoidaan myös tasearvoon. Myös rakennusten hankintameno- ja kohdistetut liikearvot poistetaan vaikutusaikanaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti poistoina. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana ja ne ilmoitetaan liitetiedoissa. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot.

Sijoituskiinteistöjen tasapoistot tehdään seuraavilla poistoajoilla:

- rakennukset 40 vuotta
- rakennusten ainesosat 12 vuotta

ARVONALENTUMISET

Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä siitä saatavan nettomyyntihinnan tai sitä korkeamman käyttöarvon kautta. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, erotus kirjataan tuloslaskelmaan arvonalentumistappioksi.

UUOKRASOPIMUKSET

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 vuokrasopimukset sisältävät 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.

MYYNNTI- JA MUUT SAAMISET

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

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat –ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvaroihin kuuluvat erät, jotka on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi tai jotka luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen tapahtuessa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi (käyvän arvon vaihtoehdon soveltaminen). Jälkimmäiseen ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvarat, joita hallinnoidaan käypään arvoon perustuen. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiassa voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. 12 kuukauden kuluessa erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon, joka perustuu raportointikauden päättymispäivänä noteerattuun markkinahintaan.

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset ja likvidit sijoitukset, joiden jäljellä oleva maturiteetti alittaa 3 kk.

RAHOITUSVELAT

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

LIIKEVOITTO

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

TYÖSUHDE-ETUUDET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

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

OSINGOT

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Konsernin tuotot yhdeltä vuokraustoiminnan asiakkaalta olivat noin 350 teuroa v.2010 (350 teuroa v.2009), mikä oli 50,3 % (48,5 %) konsernin liikevaihdosta.

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

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

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

- IAS32 (Muutos) Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu (voimaan 1.2.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IFRIC 19 Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla (voimaan 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IFRIC 14 (Muutos) Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IAS24 (Uudistettu) Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (Voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on ensimmäinen vaihe laajempaa projektia, joka tähtää IAS 39:n korvaamiseen uudella standardilla.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2010	2009
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	695 432,67	721 891,24
	695 432,67	721 891,24
2 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2010	2009
Palkat ja palkkiot		
Palkkiot	-6 000,00	0,00
Yhteensä	-6 000,00	0,00
3 Poistot ja arvonalentumiset	2010	2009
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-120 476,45	-124 942,99
Yhteensä	-120 476,45	-124 942,99
4 Liiketoiminnan muut kulut	2010	2009
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-288 589,74	-247 449,46
Muut kuluerät	-103 034,71	-77 363,16
Yhteensä	-391 624,45	-324 812,62
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	8 195,00	7 438,18
Muut palvelut	1 595,00	460,00
Yhteensä	9 790,00	7 898,18
5 Rahoitustuotot ja -kulut	2010	2009
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	28 860,00	0,00
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	26 178,08	0,00
Korkotuotot lyhytaikaisista pankkitalletuksista	5,36	9 300,24
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	322 425,34	369 570,40
Yhteensä	377 468,78	378 870,64
Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-196,13	0,00
Muut rahoituskulut	-5 000,39	0,00
Yhteensä	-5 196,52	0,00
6 Tuloverot	2010	2009
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-133 515,41	-166 367,54
Edellisten tilikausien verot	143,69	0,00
Laskennallisten verojen muutos	-2 169,72	-2 894,10
Yhteensä	-135 541,44	-169 261,64
<u>Verokulun ja 26%:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma</u>		
Tulos ennen veroja	549 604,03	651 006,27
Vero laskettuna 26 %:lla	-142 897,05	-169 261,64
Verovapaat tuotot	7 499,30	0,00
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-143,69	0,00
Verot tuloslaskelmassa	-135 541,44	-169 261,64

7 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

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

	2010	2009
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto	414 062,59	481 744,63
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,27	0,32

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**8 Sijoituskiinteistöt**

	2010	2009
Hankintameno 1.1.	14 164 011,40	14 164 011,40
Lisäykset	404 258,10	0,00
Hankintameno 31.12.	14 568 269,50	14 164 011,40
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 735 200,90	11 610 257,91
Tilikauden poistot	120 476,45	124 942,99
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	11 855 677,35	11 735 200,90
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 428 810,50	2 553 753,49
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 712 592,15	2 428 810,50

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuun ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2010 oli 4,5 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 2,7M€. Käypä arvo on tällöin määriteltä diskonttaamalla kiinteistöjen toteutunut nettotuotto 8,5% tuottovaatimuksella.

9 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2010	2009
Myyntisaamiset	18 744,84	10 097,78
Erääntymättömät	18 744,84	10 097,78
Muut saamiset	2010	2009
Muut saamiset	30 453,03	0,00
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	49 197,87	10 097,78
Siirtosaamiset	2010	2009
Vuokrasaamiset:	120 169,70	136 548,96
Erääntymättömät	119 669,70	113 565,60
Erääntyneet alle 30 päivää	500,00	3 509,70
Erääntyneet 30 - 60 päivää	0,00	3 509,70
Erääntyneet 61 - 90 päivää	0,00	3 509,70
Erääntyneet yli 90 päivää	0,00	12 454,26

Muut siirtosaamiset	65 501,56	36 329,49
Siirtosaamiset yhteensä	185 671,26	172 878,45
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	234 869,13	182 976,23

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

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	2010	2009
Lyhytaikaiset talletukset; korkorahasto-osuudet	1 237 704,88	727 174,54
Lyhytaikaiset talletukset; osakesijoitukset	1 037 860,00	656 565,00
Lyhytaikaiset talletukset; joukkolainat	0,00	519 100,00
Käypä arvo	2 275 564,88	1 902 839,54
Hankinta-arvo	1 605 773,52	1 555 473,52
11 Rahavarat	2010	2009
Käteinen raha ja pankkitilit	421 926,90	302 369,60
	421 926,90	302 369,60

12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2010 aikana:	1.1.2010	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2010
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	83 948,93	-2 169,72	81 779,21
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	83 948,93	-2 169,72	81 779,21
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		87 457,72
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2009 aikana:	1.1.2009	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2009
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	86 843,03	-2 894,10	83 948,93
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	86 843,03	-2 894,10	83 948,93
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		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.

	2010	2009
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	81 779,21	83 948,93
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	81 779,21	83 948,93
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00

Laskennalliset verovelat	87 457,72	87 457,72
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	81 779,21	83 948,93
Laskennalliset verovelat taseessa	5 678,51	3 508,79

Laskennalliset verosaamiset

	2010	2009
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	81 779,21	83 948,93
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	81 779,21	83 948,93

Laskennalliset verovelat

	2010	2009
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

13 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2010	2009
Pankkilainat	300 000,00	0,00
	300 000,00	0,00

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainojen korko määräytyy 1 kk:n euribor +1% mukaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen 15.2.2011 alkaen. Tämän vaikutuksesta konsernin keskimääräinen korkoprosentti on 2,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen.

14 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2010	2009
Ostovelat	249 149,00	38 455,24

Siirtovelat	2010	2009
Vuokraennakot	27,00	3 163,00
	27,00	3 163,00

Muut velat	2010	2009
Arvonlisäverovelka	2 918,40	22 919,70
Verovelka	174 145,78	98 068,79
Muut velat	196,13	0,00
	177 260,31	120 988,49
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	426 436,31	162 606,73

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa. Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa tosistaan.

15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 1.519.457 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

OMA PÄÄOMA	2010	2009
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	1 519 457	1 519 457
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 088 221,63	1 834 499,79
Osingonjako	-152 104,70	-228 022,79
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 936 116,93	1 606 477,00
Tilikauden voitto	414 062,59	481 744,63
Oma pääoma yhteensä	4 912 838,24	4 650 880,35

Osingot

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

16 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaik. maanvuokrasopimus, jonka jäljellä oleva arvo on 74 200

Konsernin kiinteistössä on aloitettu vuonna 2010 laajennus- ja peruskorjausinvestointi. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2010 vastuun enimmäismäärä oli 85.220 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2021.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:	31.12.2010
Pankkilainat	300 000
Annetut kiinnitykset	2 036 030

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

v.2011 toteutettava hotellitilojen laajennus, jonka määräksi arvioitu, euroa	1 900 000
v.2013 toteutettava hotellitilojen peruskorjaus, jonka arvoksi arvioitu, euroa	1 900 000

17 Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

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

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

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainojen korko määräytyy 1 kk:n euribor +1% mukaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen 15.2.2011 alkaen. Tämän vaikutuksesta konsernin keskimääräinen korkoprosentti on 2,37%. Koronvaihtosopimus on viisivuotinen.

Sijoitustoiminnan markkinariski

Konserni altistuu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille.

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

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

	Muutokset tuloslaskelmassa ja		omassa pääomassa	
	2010	2009	2010	2009
OMX Helsinki	77 000	49 000	77 000	49 000

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

Luottoriski

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

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2010	31.12.2009
Tasearvo	300 000	0
Rahavirta	300 000	0
1 - 2 v.	150 000	0
2 - 5 v	150 000	0

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2010	2009
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	-2 275 564,88	-1 902 839,54
Rahavarat	-421 926,90	-302 369,60
Rahoituslainat	300 000,00	0,00
Nettovelat	-2 397 491,78	-2 205 209,14
Oma pääoma yhteensä	4 912 838,24	4 650 880,35
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-48,8	-47,4

18 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Käyvät arvot esitetään käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa		
	31.12.2010	Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon arvostetut varat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti			
kirjattavat rahoitusvarat	2 275 564,88	2 275 564,88	0,00
	2 275 564,88	2 275 564,88	0,00

Täsmäytyslaskelma tason 1 mukaan käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista

	Rahoitusvarojen käyvät arvot raportointikauden lopussa Kaupankäyntiarvopaperit
Tilikauden alussa	1 383 739,54
Voitot ja tappiot yht.	
Tuloslaskelmassa	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	341 525,34
Ostot	550 300,00
Tilikauden lopussa	2 275 564,88
Raportointikauden lopussa hallussa olevista varoista kaudella kirjatut realisoitumattomat voitot yhteensä	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	341 525,34

Täsmäytyslaskelma tason 2 mukaan käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista

	Rahoitusvarojen käyvät arvot raportointikauden lopussa Kaupankäyntiarvopaperit
Tilikauden alussa	519 100,00
Voitot ja tappiot yht.	
Tuloslaskelmassa	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	0,00
Ostot	0,00
Myynnit	-519 100,00
Tilikauden lopussa	0,00
Raportointikauden lopussa hallussa olevista varoista kaudella kirjatut realisoitumattomat voitot yhteensä	
Rahoitustuotoissa ja -kuluissa	0,00

19 Tytäryitykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryitykset:

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

20 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2010	2009
Yhden vuoden kuluessa	2 854,06	2 854,06
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	11 416,24	11 416,24
Yli viiden vuoden kuluttua	59 935,26	62 789,32
	74 205,56	77 059,62

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2010	2009
Yhden vuoden kuluessa	524 000,00	415 000,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 341 000,00	1 280 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	3 200 000,00	3 520 000,00
	5 065 000,00	5 215 000,00
Kaudella tuloutetut muuttuvat vuokrat	88 282,00	93 086,00

21 Lähipiiritapahtumat

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

Johdon määräysvallassa olevan yhtiön kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat::

1. Tavaroiden ja palvelujen ostot	2010	2009
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	17 537,23	16 428,13

2. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista

	2010	2009
Ostovelat		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	4 122,47	3 548,52

3. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

johdon ja konsernin välillä ole rahoitusjärjestelyjä.

Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioita yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 6.000 euroa.

Toimitusjohtajalle on maksettu tehdyn työn ja käytetyn ajan mukaan palkkioita 17.537,23 euroa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
	€	€
Liikevaihto	607 043,31	634 647,09
Henkilöstökulut	-6 000,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-375 655,89	-323 363,16
Liikevoitto	225 387,42	311 283,93
Rahoitustuotot	55 038,40	31 452,80
Rahoituskulut	-62 644,89	-57 521,05
Rahoituskulut (netto)	-7 606,49	-26 068,25
Voitto ennen veroja	217 780,93	285 215,68
Tuloverot	-48 975,67	-68 382,94
Tilikauden voitto	168 805,26	216 832,74

EMOYHTIÖN TASE

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
	<u>3 451 552,63</u>	<u>3 451 552,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	5 420,52	0,00
Siirtosaamiset	184 340,45	172 878,45
	<u>189 760,97</u>	<u>172 878,45</u>
Rahoitusarvopaperit	1 605 773,52	1 555 473,52
Rahat ja pankkisaamiset	357 890,30	287 305,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 153 424,79	2 015 657,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 604 977,42</u>	<u>5 467 209,78</u>
	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 211 448,69	1 146 720,65
Tilikauden voitto	168 805,26	216 832,74
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 942 912,67	3 926 212,11
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	300 000,00	0,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>323 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
Lyhytaikainen pääoma		
Saadut ennakot	27,00	3 163,00
Ostovelat	20 896,45	175 918,97
Velat saman konsernin yrityksille	1 315 022,16	1 324 200,48
Muut velat	2 918,40	8 853,28
Siirtovelat	196,13	5 857,33
	<u>1 339 060,14</u>	<u>1 517 993,06</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 662 064,75	1 540 997,67
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>5 604 977,42</u>	<u>5 467 209,78</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen satunnaisia eriä	217 780,93	285 215,68
Rahoitustuotot ja -kulut:		
Rahoitustuotot	-55 038,40	-31 452,80
Rahoituskulut	62 644,89	57 521,05
	7 606,49	26 068,25
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	10 957,46	40 332,55
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-173 271,72	106 827,27
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-162 314,26	147 159,82
Maksetut korot ja maksut	-62 448,76	0,00
Saadut korot	0,32	22 974,02
Maksetut verot	-82 672,98	-103 049,15
Liiketoiminnan rahavirta	-82 048,26	378 368,62
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-550 300,00	-925 423,35
Luovutustulot muista sijoituksista	526 178,08	0,00
Saadut osingot investoinneista	28 860,00	0,00
Investointien rahavirta	4 738,08	-925 423,35
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	300 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-20 000,00
Maksetut osingot	-152 104,70	-228 090,65
Rahoituksen rahavirta	147 895,30	-248 090,65
Rahavarojen muutos	70 585,12	-795 145,38
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	287 305,18	1 082 450,56
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	357 890,30	287 305,18

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	2010	2009
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61	23 004,61
Muut velat saman konsernin yrityksille	1 330 102,96	1 493 479,97

Oman pääoman muutokset

	2010	2009
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.	1 363 553,39	1 374 743,44
Osingonjako	-152 104,70	-228 022,79
Tilikauden tulos	168 805,26	216 832,74
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 380 253,95	1 363 553,39
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 942 912,67	3 926 212,11

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

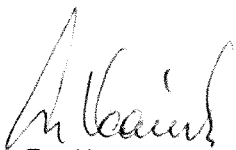
	2010	2009
Edellisten tilikausien voitto	1 211 448,69	1 146 720,65
Tilikauden tulos	168 805,26	216 832,74
Voitonjakokelpoiset varat	1 380 253,95	1 363 553,39

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2010 mukaan vapaa oma pääoma on 1.380.253,95 euroa.
Tilikauden voitto on 168.805,26 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että päättäneeltä tilikaudelta jaetaan osinkoa 151.945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake ja loppuosa kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan voitto/tappio-voitto/tappio -tilille.

Porissa 17.2 2011


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

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 21.2 2011

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

Käytetyt kirjanpito- ja pääkirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia

Emoyhtiö: Kirjanpito 100001 -100108 paperitositteina

Ostoreskontra 10001 -10150 paperitositteina

Konserni: Kirjanpito 1 -4 paperitositteina

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 Ilpo Pirilä Ky:ltä,
Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.



Tilintarkastuskertomus

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien sääntösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Turussa 21. päivänä helmikuuta 2011

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mika Kaarisalo'.

Mika Kaarisalo
KHT