

**SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS**

**2004**

# SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>sivu</b>
Hallituksen toimintakertomus	1 - 3
Konsernituloslaskelma	4
Konsernitase	5 - 6
Konsernin rahoituslaskelma	7
Emoyhtiön tuloslaskelma	8
Emoyhtiön tase	9 - 10
Emoyhtiön rahoituslaskelma	11
Liitetiedot	12 - 18
Tunnusluvut	19
Tunnuslukujen laskentaperusteet	20
Hallinnointikäytäntö	21 - 22
Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä	23
Tilintarkastuskertomus	24

## **SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ**

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2004

### YLEISTÄ

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n emoyhtiö on OWH-Yhtiöt Oy.

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 m<sup>2</sup>:n tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:n liikekiinteistön. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Toejoen Cityn osakkeet.

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2004 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

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 768 tuhatta € (729) ja konsernin vastaavasti 768 tuhatta € (729). Emoyhtiön tilikauden voitto oli 591 tuhatta € (462) ja konsernin vastaavasti 549 tuhatta € (397).

Vuodelle 2004 ajoittuu kertaluonteisina tulosta parantavina erinä kiinteistöveronpalautuksia aikaisemmilta vuosilta noin 48 tuhatta € sekä osuuspääoman korkoa 27 tuhatta €.

## OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssin I-listalla oli tilivuonna edellisvuotta vilkkaampaa. Osakkeita vaihdettiin 439 999 kpl 107 586 eurolla (92 070 kpl 16 463 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 0,20 (0,13) eurosta 0,29 (0,21) euroon.

Yhtiön osakkeet ovat kuuluneet Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 10. 10. 1 998 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 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 2 555 545,58 € jakautuen 15 194 584 osakkeeseen.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n pankkilainan määrä on 504.563,67 €.

Konsernin omavaraisuusaste oli 86 % (82 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Tämän hetkisen arvion mukaan kuluvan tilikauden tulos muodostuu lähes vuotta 2004 vastaavaksi edellä mainittuja kertaluonteisia tulosta parantavia eriä lukuun ottamatta.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:llä on aikaisemmilta vuosilta vielä käyttämättä vanhoja hyödynnettäviä tappioita noin 400 tuhatta €, jotka nykyisellä tuloskehityksellä tulevat käytettyä vuodelta 2005 toimitettavassa verotuksessa.

## HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 227 918,76 euroa eli 0,015 euroa per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 9.3.2005. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 16.3.2005 alkaen.

<b>TULOSLASKELMA</b>	1.1.-31.12.2004 €	1.1.-31.12.2003 €
<b>LIIKEVAIHTO</b>	767 686,60	728 874,66
<b>LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>	63 599,77	68 452,22
<b>KULUT</b>		
Poistot ja arvonalentumiset	-119 898,77	-117 153,47
Liiketoiminnan muut kulut	<u>-212 696,99</u>	<u>-242 723,60</u>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<u>-332 595,76</u>	<u>-359 877,07</u>
<b>LIIKETULOS</b>	498 690,61	437 449,81
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Osinkotuotot	91 624,61	11 101,24
Korkotuotot	9 078,25	14 375,30
Korkokulut	<u>-27 103,54</u>	<u>-32 362,36</u>
	73 599,32	-6 885,82
<b>TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ</b>	572 289,93	430 563,99
Satunnaiset erät	0,00	0,00
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	572 289,93	430 563,99
Verot	-23 116,32	-33 273,41
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<u>549 173,61 €</u>	<u>397 290,58 €</u>

<b>TASE</b>	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Liittymismaksut	79 198,01	79 198,01
Muut pitkävaikutteiset menot	980,26	1 960,54
	<u>80 178,27</u>	<u>81 158,55</u>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	591 695,55	591 695,55
Rakennukset ja rakennelmat	2 341 750,44	2 416 532,08
Koneet ja kalusto	5 479,90	2 688,41
	<u>2 938 925,89</u>	<u>3 010 916,04</u>
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	250 128,00	253 491,76
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 269 232,16</b>	<b>3 345 566,35</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	203 491,14	191 487,15
Siirtosaamiset	0,00	2 025,33
Muut saamiset	6 549,78	501,91
	<u>210 040,92</u>	<u>194 014,39</u>
Rahoitusarvopaperit	400 000,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	321 794,69	287 671,27
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>931 835,61</b>	<b>481 685,66</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>4 201 067,77</u> €</b>	<b><u>3 827 252,01</u> €</b>

<b>TASE</b>	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	2 555 545,58	2 555 545,58
Vararahasto	7 113,14	7 113,14
Edellisten tilikausien tulos	575 932,33	254 614,67
Osingonjako	-75 972,92	-75 972,92
Tilikauden tulos	549 173,61	397 290,58
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 611 791,74</b>	<b>3 138 591,05</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	<u>252 281,67</u>	<u>504 563,67</u>
	252 281,67	504 563,67
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	252 282,00	84 094,00
Saadut ennakot	3 136,00	0,00
Ostovelat	36 018,52	23 109,65
Muut velat	43 293,52	43 145,27
Siirtovelat	<u>2 264,32</u>	<u>33 748,37</u>
	336 994,36	184 097,29
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>589 276,03</b>	<b>688 660,96</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b><u>4 201 067,77 €</u></b>	<b><u>3 827 252,01 €</u></b>



RAHOITUSLASKELMA 31.12.2004

	1.1.-31.12.2004		1.1.-31.12.2003	
	€	€	€	€
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto (-tappio)		498 690,61		437 449,81
Oikaisut liikevoittoon (-tappioon)				
Poistot		119 898,77		117 153,47
Arvonlennukset		0,00		0,00
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaik.korottomien liikesaam.muutos	-16 026,53		-6 562,82	
Vaihto-omaisuuden muutos	0,00		0,00	
Lyhytaik.korottomien velkojen muutos	-15 290,93		5 331,51	
Käyttöpääoman muutos yhteensä		-31 317,46		-1 231,31
Korot ja muut rahoituskulut		-27 103,54		-32 362,36
Saadut korot ja osingot		100 702,86		25 476,54
Maksetut verot		-23 116,32		-33 273,41
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>637 754,92</b>		<b>513 212,74</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit		-46 928,34		-6 181,91
Käyttöomaisuuden myynti		3 363,76		0,00
<b>Investointien rahavirta</b>		<b>-43 564,58</b>		<b>-6 181,91</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>		<b>594 190,34</b>		<b>507 030,83</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti		0,00		0,00
Osingonjako		-75 972,92		-75 972,92
Lyhytaikaisten lainojen nostot		0,00		0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-84 094,00		-184 094,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot		0,00		0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,00		0,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		<b>-160 066,92</b>		<b>-260 066,92</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>434 123,42</b>		<b>246 963,91</b>
Rahavarat tilikauden alussa		287 671,27		40 707,36
Rahavarat tilikauden lopussa		721 794,69		287 671,27
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>434 123,42</b>		<b>246 963,91</b>

<b>TULOSLASKELMA</b>	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
	€	€
<b>LIKEVAIHTO</b>	767 686,60	728 874,66
<b>KULUT</b>		
Liiketoiminnan muut kulut	-219 457,32	-212 781,37
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<u>-219 457,32</u>	<u>-212 781,37</u>
<b>LIIKETULOS</b>	548 229,28	516 093,29
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korko- ja muut rahoitustuotot	93 222,29	11 464,31
Korkokulut	-27 103,54	-32 356,28
	<u>66 118,75</u>	<u>-20 891,97</u>
<b>TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ</b>	614 348,03	495 201,32
Satunnaiset erät	0,00	0,00
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	614 348,03	495 201,32
Verot	-23 116,32	-33 273,41
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<u>591 231,71 €</u>	<u>461 927,91 €</u>

TASE	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
Muut osakkeet ja osuudet	250 128,00	253 491,76
	<u>3 701 680,63</u>	<u>3 705 044,39</u>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	3 701 680,63	3 705 044,39
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	188 013,84	183 283,09
Siirtosaamiset	0,00	366,80
	<u>188 013,84</u>	<u>183 649,89</u>
Rahoitusarvopaperit	400 000,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	207 281,99	202 759,98
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	795 295,83	386 409,87
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<u>4 496 976,46 €</u>	<u>4 091 454,26 €</u>

TASE	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	2 555 545,58	2 555 545,58
Vararahasto	7 113,14	7 113,14
Edellisten tilikausien tulos	686 937,34	300 982,35
Osingonjako	-75 972,92	-75 972,92
Tilikauden tulos	591 231,71	461 927,91
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 764 854,85</b>	<b>3 249 596,06</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	252 281,67	504 563,67
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61	23 004,61
	<u>275 286,28</u>	<u>527 568,28</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	252 282,00	84 094,00
Saadut ennakot	3 136,00	0,00
Ostovelat	8 059,56	5 881,15
Velat saman konsernin yrityksille	147 799,95	147 421,15
Muut velat	43 293,50	43 145,25
Siirtovelat	2 264,32	33 748,37
	<u>456 835,33</u>	<u>314 289,92</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>732 121,61</b>	<b>841 858,20</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b><u>4 496 976,46 €</u></b>	<b><u>4 091 454,26 €</u></b>

RAHOITUSLASKELMA 31.12.2004

	1.1.-31.12.2004		1.1.-31.12.2003	
	€	€	€	€
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto/-tappio		548 229,28		516 093,29
Oikaisut liiketappioon				
Poistot		0,00		0,00
Arvonlennukset		0,00		0,00
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaik.korottomien liikesaam.muutos	-4 363,95		-14 940,49	
Vaihto-omaisuuden muutos	0,00		0,00	
Lyhytaik.korottomien velkojen muutos	-25 642,59		2 729,27	
Käyttöpääoman muutos yhteensä		-30 006,54		-12 211,22
Korot ja muut rahoituskulut		-27 103,54		-32 356,28
Saadut korot ja osingot		93 222,29		11 464,31
Maksetut verot		-23 116,32		-33 273,41
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>561 225,17</b>		<b>449 716,69</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Käyttöomaisuuden myynti		3 363,76		0,00
<b>Investointien rahavirta</b>		<b>3 363,76</b>		<b>0,00</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>		<b>564 588,93</b>		<b>449 716,69</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti		0,00		0,00
Osingonjako		-75 972,92		-75 972,92
Lyhytaikaisen lainojen nostot		0,00		0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-84 094,00		-184 094,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot		0,00		0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,00		0,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		<b>-160 066,92</b>		<b>-260 066,92</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>404 522,01</b>		<b>189 649,77</b>
Rahavarat tilikauden alussa		202 759,98		13 110,21
Rahavarat tilikauden lopussa		607 281,99		202 759,98
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>404 522,01</b>		<b>189 649,77</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2004

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön 100 % omistamat tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Antintorin, Kiinteistö Oy ToejoenCityn ja SSK Interpori Oy:n.

Emoyhtiö omistaa 100 % myös SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta. Yhtiötä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska yhtiön liikkeellelaskeman vaihtovelkakirjalainan ja yhtiön yhtiöjärjestyksen (hallituksen jäsenten valinta ja päätöksenteko hallituksessa) perusteella tosiasiallinen määräysvalta on SSK-konsernin ulkopuolella. Konsernitilinpäätöksen kannalta olennaiset taloudelliset tiedot annetaan liitetietojen kohdassa muut osakkeet ja osuudet.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina käyttöomaisuusesineiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa siirrytään IAS/IFRS-standardien noudattamiseen 1.1.2005 alkavalla tilikaudella.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

	Konserni	
	2004	2003
Rakennukset ja rakennelmat	98 947,20	98 751,65
Kiinteistökorjaukset	19 511,17	17 006,71
Koneet ja kalusto	460,12	414,84
Muut pitkävaikutteiset menot	980,28	980,27
<b>Yhteensä</b>	<b>119 898,77 €</b>	<b>117 153,47 €</b>
Suunnitelman mukaiset poistoajat		
Muut pitkävaikutteiset menot	4 vuotta	
Rakennukset ja rakennelmat	40 vuotta	
Koneet, kalustot, korjaukset	12 vuotta	

## TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	
	2004	2003
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	3921,08	3921,08
Lisäys	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	3 921,08	3 921,08
Kertyneet sumu-poistot	2 940,82	1 960,54
Kirjanpitoarvo 31.12.	980,26 €	1 960,54 €

	Konserni	
	2004	2003
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	79 198,01	79 198,01
Kirjanpitoarvo 31.12.	79 198,01 €	79 198,01 €

## AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni	
	2004	2003
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	12 394 920,65	12 394 920,65
Kertyneet sumu-poistot	2 901 411,36	2 802 464,16
Kertyneet ylimääräiset poistot	7 312 538,58	7 312 538,58
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 180 970,71 €	2 279 917,91 €

	Konserni	
	2004	2003
Kiinteistökorjaukset		
Hankintameno 1.1.	210 264,20	204 082,60
Lisäys	43 676,73	6 181,60
Hankintameno 31.12.	253 940,93	210 264,20
Kertyneet sumu-poistot	93 161,20	73 650,34
Kirjanpitoarvo 31.12.	160 779,73 €	136 613,86 €

	Konserni	
	2004	2003
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	805 116,65	805 116,65
Lisäys	3 251,61	0,00
Hankintameno 31.12.	808 368,26	805 116,65
Kertyneet sumu-poistot	632 954,90	632 494,78
Kertyneet ylimääräiset poistot	169 933,46	169 933,46
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 479,90 €	2 688,41 €

## EMOYHTIÖN SAAMISET JA VELAT KONSERNIYRITYKSILTÄ

	2004	2003
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61 €	23 004,61 €
Muut velat saman konsernin yrityksille	147 799,95 €	147 421,15 €
OMA PÄÄOMA	€	€
Konserni		
	2004	2003
Osakepääoma 31.12.	2 555 545,58	2 555 545,58
Vararahasto 31.12.	7 113,14	7 113,14
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	575 932,33	254 614,67
Osingonjako	-75 972,92	-75 972,92
Tilikauden tulos	549 173,61	397 290,58
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 049 133,02	575 932,33
Oma pääoma yhteensä	3 611 791,74 €	3 138 591,05 €
Voitonjakokelpoiset varat	1 049 133,02 €	575 932,33
Emo		
	2004	2003
Osakepääoma 31.12.	2 555 545,58	2 555 545,58
Vararahasto 31.12.	7 113,14	7 113,14
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	686 937,34	300 982,35
Osingonjako	-75 972,92	-75 972,92
Tilikauden tulos	591 231,71	461 927,91
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 202 196,13	686 937,34
Oma pääoma yhteensä	3 764 854,85 €	3 249 596,06 €
Voitonjakokelpoiset varat	1 202 196,13 €	686 937,34 €



## ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön	rahailaitoslainat	2004 504 563,67 €	2003 588 657,67 €
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.

## VEROT

Emoyhtiöllä on 0,5 miljoonaa euroa ja tytäryhtiöillä 1,1 miljoonaa euroa verotuksessa vahvistettuja tappioita, joihin liittyviä mahdollisia laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu taseeseen.

## KONSERNIN YHTEYSTIEDOT

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

## KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina  
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia  
Emoyhtiö: Kirjanpito 400001 - 400096  
Ostoreskontra 410001 - 410159  
Konserni: Kirjanpito 1 - 2

Arkistointi

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

## KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

## KONSERNIYRITYKSET 31.12.2004

	Konsernin omistus		Konsernin äänivalta		Konsernin omistus % omasta pääomasta €		Emoyhtiön osuus %		Emoyhtiön omistamien osakkeiden Kpl		Nimellisarvo Kirjanpitoarvo		Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen voitto / tappio	
	osuus %	osuus %	osuus %	osuus %	€	€	osuus %	osuus %	€	€	€	€	€	€
Koy Antintori	100	100	100	100	2 630 674,48	2 630 674,48	100	100	51320	0,17	2 812 438,51	-32 391,04		
Koy Toejoen City	100	100	100	100	308 434,60	308 434,60	100	100	6915	0,50	639 114,12	-9 667,06		
SSK Interpori Oy	100	100	100	100	23 004,59	23 004,59	100	100	10000	4,20	0,00	0,00		
					2 962 113,67						3 451 552,63			

## MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

	Osakkeita	Omistusosuus	Nimellisarvo Kirjanpitoarvo	Vaihtovelkakirjalaina
	€	€	€	€
SSK Kauppakiinteistöt Oy	250 000	100	1,00	250 128,00
				12 000 000

SSK Kauppakiinteistöt Oy:n liikellelaskeman 12.000.000 euron vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti merkitsijällä on oikeus vaihtaa velkakirja yhtiön osakkeiksi siten, että yhden euron lainamäärä oikeuttaa yhteen yhden euron nimellisarvoiseen osakkeeseen. Lainaaika ja osakkeiden vaihtoaika on 20.12.2002 - 19.12.2017. Vaihtovelkakirjalainan vaihto osakkeisiin oikeuttaa 97,9 %:n osuuteen osakekannasta. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n oman pääoman määrä on yhtiön tilinpäätöksessä 31.12.2004 yhteensä 687 tuhatta euroa, kun huomioon otetaan myös kertyneen poistoeron oman pääoman osuus.

**Osakkeet, äännet ja omistussuhteet**

Sarja	Osakkeita (kpl)	Äännet (kpl)	Osakepääoma €
Yksi sarja	15 177 674	15 177 674	2 555 545,58

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2004 merkitty 239 osakasta (osakerekisterin 30.12.2003 mukaan 243 osakasta) ja 15 177 674 osaketta (30.12.2003 15 177 274 osaketta) eli 99,89 % koko osakemäärästä (30.12.2003 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 31.12.2004

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. OWH-Yhtiöt Oy	10 938 376	71,99
2. Järvenranta Sirppa	853 675	5,62
3. Insinööritoimisto Tiemies Oy	378 185	2,49
4. Poriplan Oy	301140	1,98
5. Grönroos Mikael	284300	1,87
6. Grönroos Timo	245 000	1,61
7. Livio Tapio	202 000	1,33
8. Condictio Oy	191 000	1,26
9. Haavisto Esa	188 000	1,24
10. SJ Fritime Oy	181 000	1,19

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj kuuluu OWH-Yhtiöt Oy:n muodostamaan konserniin. OWH-Yhtiöt Oy:n kotipaikka on Pori ja osoite Mäntyluoto, 28880 Pori.

**Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2004**

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	25	12 164 603	80,059
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	2 669	0,018
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	500	0,003
Kotitaloudet	212	3 009 902	19,809
Ulkomaat	5	22 100	0,145

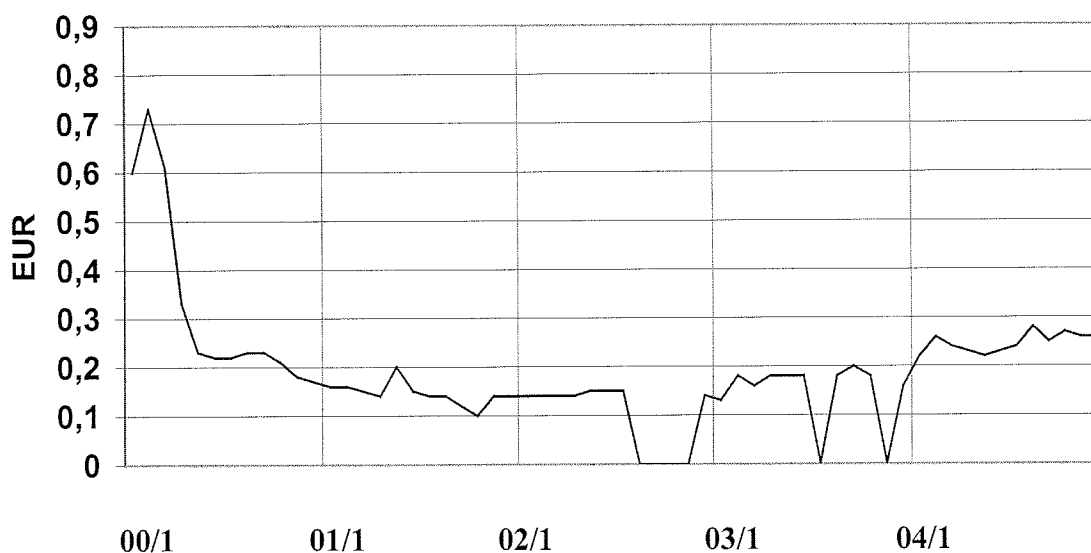
OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN  
(31.12.2004 Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista
1-1000	136	56,90	58 578	0,39
1 001-10 000	69	28,87	297 250	1,96
10 001-100 000	20	8,37	542 950	3,57
100 001-500 000	12	5,02	2 486 845	16,37
500 001-1 000 000	1	0,42	853 675	5,62
1 000 001 –999 999 999	1	0,42	10 938 376	71,99
Yhteensä	239	100	15 177 674	99,89

### JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2004 yhteensä 318 000 osaketta eli 2,09 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

### SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2000-31.12.2004 (kuukauden keskiarvo)



## TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat €	2004	2003	2002	2001	2000
Liikevaihto	768	729	559	492	820
Liiketulos	499	437	256	186	127
% liikevaihdosta	60,0	60,0	45,8	37,7	15,4
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	572	431	226	148	47
% liikevaihdosta	68,8	59,1	40,5	30,1	5,8
Tulos ennen varauksia ja veroja	572	431	226	148	47
% liikevaihdosta	68,8	59,1	40,5	30,1	5,8
Oman pääoman tuotto %	16,3	13,3	6,4	5,6	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto %	15,3	12,4	7,3	5,5	4,3
Omavaraisuusaste %	86,0	82,0	76,5	77,3	72,1
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	47	6	4	6	118
% liikevaihdosta	5,6	0,8	0,7	1,1	14,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	5

## OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos €	0,04	0,03	0,01	0,01	0,01
Osakekohtainen oma pääoma €	0,24	0,21	0,19	0,18	0,17
Hinta/voittosuhte (P/E -luku)	7,2	6,9	12,0	14,0	31,7
Osakkeen kurssikehitys €					
ylin kurssi	0,29	0,21	0,19	0,20	1,00
alin kurssi	0,20	0,13	0,11	0,10	0,16
keskikurssi	0,24	0,18	0,14	0,14	0,34
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	0,26	0,18	0,14	0,14	0,16
Osakekannan markkina-arvo tuhat €	3 951	2 735	2 127	2 127	2 448
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	439 999	92 070	195 940	177 950	1 190 105
% osakkeiden lukumäärästä	2,90	0,60	1,29	1,17	7,83
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kpl	15 194 584	15 194 584	15 194 584	15 194 584	15 194 584
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	15 194 584	15 194 584	15 194 584	15 194 584	10 913 056

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERUSTEET

Oman pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}} \cdot 100$ <p>(taseluvut tilikauden ja edellisen tilikauden keskiarvoja)</p>
Sijoitetun pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}} \cdot 100$ <p>(taseluvut tilikauden ja edellisen tilikauden keskiarvoja)</p>
Omavaraisuusaste % =	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus +}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \cdot 100$
Osakekohtainen tulos =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä -verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	$\frac{\text{Osakeantikorjattu pörssikurssi 31.12.2004}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

## SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ:N 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 28.10.1999 hyväksymää 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 tuloskehityksestä, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus 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 2004 hallitus kokoontui viisi 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. Omistaa 188 000 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Nino Grönroos, s. 1947, dipl.insinööri, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1979, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 130 000 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

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

**Toimitusjohtaja**

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajalla on kirjallinen toimitusjohtajasopimus, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on 3 kk. Toimitusjohtajan eläkeikää ei ole sopimuksessa määritelty.

Palkkiot toimitusjohtajan tehtävien hoidosta vuonna 2004 olivat 18 765,43 euroa.

**Toimitusjohtajan henkilö- ja omistustiedot:**

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

**Tilintarkastus**

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

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

Tilikaudelta 2004 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat 5.593,26 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 Lakiasiaintoimisto Juusela & Pirilä, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

**Tiedottaminen**

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



HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Konsernitaseen 31.12.2004 mukaan vapaa oma pääoma on 1.049.133,02 euroa.  
Tilikauden voitto on 549.173,61 euroa.

Emoyhtiön taseen 31.12.2004 mukaan vapaa oma pääoma on 1.202.196,13 euroa.  
Tilikauden voitto on 591.231,71 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta jaetaan osinkoa 227.918,76 euroa eli 1,5 senttiä per osake ja että loppuosa voitosta kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan.

Porissa 10.2 2005



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 2005



Jukka Ala-Mello  
KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

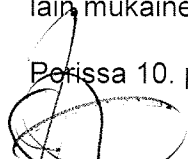
SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon 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 hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Perissa 10. päivänä helmikuuta 2005

  
Jukka Ala-Mello  
KHT