



LähiTapiola
Kiinteistövarainhoito Oy
Vuosikertomus 2012



Lähellä läpi
elämän

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on LähiTapiola-ryhmän omistama kiinteistösijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee 44 kiinteistöliiketoiminnan ammattilaista.

Lähellä läpi elämän

LähiTapiolassa on innokkaita autoilijoita, äitejä ja isiä, urheilijoita, koiran- ja kissanomistajia, veneilijöitä, talonrakentajia, maailmanmatkaajia, sijoittajia ja yrittäjiä. Siksi meillä on näiden asioiden turvaamiseen sellaisia ratkaisuja, joita itse haluamme ja käytämme. Huolehdimme tärkeimmistä asioistasi asiantuntemuksella ja aidosti välittäen.

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	4
Hallituksen toimintakertomus	6
Konsernin tuloslaskelma	10
Konsernin tase	11
Konsernin rahoituslaskelma	12
Emoyhtiön tuloslaskelma	13
Emoyhtiön tase	14
Emoyhtiön rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	23
Tilinpäätösmerkintä	24
Tilintarkastuskertomus	25

LähiTapiolan raportointi verkossa

LähiTapiolan verkkovuosisraportin 2012, yhtiöiden vuosikertomukset ja sijoituskatsaukset PDF:nä löydät osoitteesta:
www.vuosiraportti2012.lahitapiola.fi

LähiTapiola lyhyesti

LähiTapiola-ryhmä on keskinäinen täyden palvelun finanssitalo, joka tarjoaa palveluita henkilö-, maatala-, yrittäjä-, yritys- ja yhteisöasiakkaille. LähiTapiola-ryhmän muodostavat 20 alueyhtiötä, LähiTapiola Vahinkovakuutus, LähiTapiola Henkiyhtiö, Tapiola Pankki, Tapiola Varainhoito ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito. Yhtiöryhmän työeläkevakuutuskumppanina toimii LähiTapiola Eläkeyhtiö.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito lyhyesti

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin muodostavat emoyhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja kiinteistörahastoliiketoiminnan hallinnointiyhtiöt. Vuonna 2007 perustettu LähiTapiola Kiinteistövarainhoito hallinnoi noin 2,9 miljardin euron kiinteistökantaa.

Tuotteet

- Yksilöllinen kiinteistösalkunhoito
- Kiinteistörahastot
- Vuokralaisten palvelut kokoava Huoleton tila -konsepti
- Asukkaiden palvelut kokoava Mutkaton koti -konsepti



Palvelut

- Kiinteistösijoittaminen:
Salkkustrategiat ja kannattavuuden ohjaaminen
Transaktiot
Kiinteistömarkkinoiden ja -kannan analyysit ja raportit
Rakennuttaminen ja kohteiden kehittäminen
- Kiinteistöjohtaminen:
Toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjen vuokraus sekä vuokralaispalvelut
Kiinteistöjen operatiiviset palvelut ja ylläpito
Ympäristö- ja energiaosaaminen



LähiTapiola Kiinteistövarain- hoidon palveluille riitti kysyntää

Haasteellisesta markkinatilanteesta asiakkaiden kiinteistösalkkujen tuotot pysyivät hyvinä ja myös asiakasmäärä kasvoi. LähiTapiola Vahinkovakuutuksen ja alueyhtiöiden kiinteistövarainhoito käynnistyi vuoden alusta alkaen. Toiminta on lähtenyt hyvin liikkeelle.

Vesa Immonen, toimitusjohtaja

Suomen ja Euroopan talouden vakavat haasteet heijastuivat myös kiinteistömarkkinoille vuonna 2012. Kaupankäynti oli nihkeää Euroopan päämarkkinoilla ja Suomessakin kauppavolyymi jäi paljon ennakoitua alhaisemmalle tasolle noin 2 miljardiin euron. Tarjontaa tosin oli, mutta kysyntä kohdistuu edelleen vain niin sanottuihin prime-kohteisiin, joita suuri osa omistajista ei ole halukkaita toistaiseksi myymään.

Vuokramarkkinoilla nihkeys näkyy pitkänä päätöksente-koaikoina ja varsinkin ylläpidossa toimistomarkkinassa kasvaneena vajaakäyttönä. Uudelle ja joustavalle toimitilalle löytyy kysyntää, mutta vanhentunut tila ei pysty kilpailemaan edes hinnalla.

Liiketoista on ylikysyntää ja asuntoja rakennetaan erityisesti pääkaupunki seudulle liian vähän. Logistiikkati- lojen kysyntä on herkkää suhdannevaihteluille, mutta siel- läkin nykyaikaisten tilojen kysyntä on hieman rauhoittunut.

Kiinteistövarainhoito kuuluu olennaisena osana kiinteis- töjen omistamiseen ja ammattilaisille on tarvetta. Etenkin ulkomaiset toimijat ja kotimaiset suuret kiinteistöomis- tajat ovat edelleen kiinnostuneita sijoittamaan kiinteistöihin Suomessa, mikä tarjoaa meille hyvän kasvupotentiaalin. Haas- teellisesta markkinatilanteesta huolimatta olemme tänäkin vuonna saaneet hankittua asiakkaillemme tuottavia kohteita ja myytyä salkkuista myytäväksi luokiteltuja sijoituksia.

Markkinatilanteesta huolimatta asiakkaidemme kiinteis- tösalkkujen tuotot pysyivät hyvinä ja myös asiakasmäärämme kasvoi strategisen tavoitteemme mukaisesti. Vuodesta 2008 alkanut kiinteistövarainhoitoyhteistyö Carlylen kanssa jatkuu heidän suomisijoitustensa osalta edelleen.

Tavoitteena kasvattaa hallinnoitavan kiinteistö- varallisuuden arvo vuonna 2013

3,4

mrd euroon.

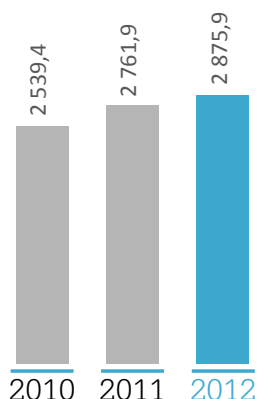
Vastuullista energiatehokkuutta

Energia- ja ympäristövastuumme osalta pysymme hienosti kansallisten energiatehokkuussopimusten edellyttämässä säästövaudessa ja saimme myös tavoitteemme mukaiset LEED-sertifioinnit hallinnoimiimme kiinteistökohteisiin.

Liityimme myös ensimmäisten joukossa Helsingin ilmas- tokumppanuusverkostoon ja annoimme omaan ympäris- tötoimintaan linkittyvät ilmastolupauksemme. Myös oman toimintamme hiilijalanjälki laskettiin.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito osallistuu myös Motivan vuokra-asuntojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Yhdessä aiemmin tehdyn toimitilojen energiatehok- kuussopimuksen (TETS) -sitoumusten osalta raportoimme jatkossa ensimmäisen kerran energiatehokkuuden paranta- misesta Motivalle.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo 2010–2012, milj. e



Saavutimme vuonna 2012 Laatukeskuksen Excellence Finland -kilpailussa Four Star -tunnustuksen, mikä osoittaa toimintamme olevan laadukasta ja kehittyvää.

Fuusio lisäsi työmäärää

Lähivakuutuksen ja Tapiolan yhdistymisen seurauksen ryhmän kiinteistövarainhoidon keskittäminen meille teettää melkoisesti haltuunottotyötä, mutta tuo myös 19 uutta asiakkuutta ja paikallista osaamista koko Suomessa. LähiTapiola Vahinkovakuutuksen ja alueyhtiöiden kiinteistövarainhoito käynnistyi aikataulussa vuoden alusta alkaen. Toiminta on lähtenyt hyvin liikkeelle, mutta yhtiöiden vakuutuskantojen siirtoihin liittyvää kiinteistöomaisuuden järjestelyjä tehdään vielä vuoden 2013 aikana.

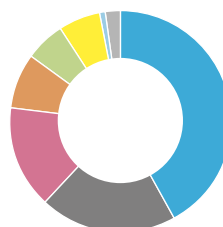
Strategiamme pääteemana on asiakastuntemuksen kasvattaminen. Tavoitteena on systematisoida asiakaspalautteiden ja -analyysien käsittelyä, jolla pyrimme entistä paremmin ennakoimaan asiakastarpeita ja asiantuntemuksellamme palvelulla kiinteistövarainhoidon keinoin heidän tavoitteitaan.

Avainluvut

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin avainluvut

	2012	2011	2010
Liikevoitto, milj. e	1,5	2,9	0,8
Omavaraisuusaste, %	38,9	40,1	67,8
Liikevaihto, milj. e,	10,8	11,5	8,9
Asiakasmäärän kasvu, %	181,8	57,1	-12,1

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin 31.12.2012, % (suluissa vuoden 2011 luku)



Toimisto	42	(41)
Liike	20	(20)
Asunto	15	(16)
Epäsuorat	8	(8)
Logistiikka	6	(7)
Hotelli	6	(6)
Teollisuus	1	(1)
Muut	2	(1)

Tavoitteet vuodelle 2013

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteissa vuodelle 2013 painotetaan kasvua ja hyvää asiakaspalvelua.

1

TUOTTOA ASIAKKAILLE

Tärkein tavoite on asiakkaille luvattu markkinoita parempi riskikorjattu tuotto.

2

VUOKRAUSTOIMINTA

Panostukset vuokraustoimintaan ja siihen liittyvään tilojen ylläpitoon Huoleton Tila- ja Mutkaton Koti -konseptiemme avulla.

3

KIINTEISTÖVARALLISUUDEN KASVU

Tavoitteena hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden kasvu 3,4 miljardiin euroon.

4

VASTUULLISUUS

Tavoitteena on ympäristö- ja energiatehokkuuden edistäminen.

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2012

Toimintaympäristö

Suomen ja Euroopan talouden vakavat haasteet heijastuivat myös kiinteistömarkkinoille vuonna 2012. Kaupankäynti oli nihkeää Euroopan päämarkkinoilla ja Suomessakin volyyymi jäi paljon ennakoitua alhaisemmaksi, 2,1 miljardiin euroon. Tarjontaa tosin oli, mutta kysyntä kohdistuu edelleen vain prime-kohteisiin, joita suuri osa omistajista ei ole halukkaita toistaiseksi myymään.

Vuokramarkkinoilla nihkeys näkyy pitkänä päätöksente-koaikoina, ja varsinkin yllärakennetuilla toimistotilamarkki-noilla kasvaneena vajaakäyttönä. Uusille ja joustaville toimi-tiloille löytyy kysyntää, mutta vanhentuneet vuokratilat eivät pysty kilpailemaan edes hinnalla. Liiketiloi-ista on ylikysyntää ja asuntoja rakennetaan erityisesti pääkaupunki seudulle liian vähän. Logistiikkatilojen kysyntä on herkkää suhdanne-vaihteluille, mutta silläkin markkina-alueella nykyaikaisten tilojen kysyntä on hieman rauhoittunut.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin (entinen Kiin-teistö-Tapiola -konserni) liiketoiminta kehittyi strategian mukaisesti kannattavasti kasvaen. Päättäneen strategia-kauden liikevaihdon kasvattamistavoite vähintään 10 miljoonaa euroon ja vähintään seitsemän prosentin liikevoittota-voite ylitettiin.

Palvelujemme, yksilöidyn kiinteistösalkun hoidon, kiin-teistörahastojen ja vuokralaispalvelujen kehittäminen jatkui. Vuokralaispalveluiden Huoleton tila- ja Mutkaton koti-konseptit lanseerattiin kuluneen tilikauden aikana.

Haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta olemme myös kuluneenakin vuonna saaneet hankittua asiakkail-lemme tuottavia kohteita ja myytyä salkuista myytäväksi luokiteltuja sijoituksia. Tilikauden aikana toteutettiin asiak-kaille kiinteistöinvestointeja 211,6 miljoonaa euroa (284,6 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 79,6 miljoonaa euroa (10,8 milj. e). Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden mark-kina-arvo kasvoi 2 875,9 miljoonaan euroon (2 761,9 milj. e). Kanta muodostuu toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä ja kannan vuokrattava pinta-ala kasvoi 3,6 prosenttia 1,2 miljoonaan neliömetriin (1,2 milj. m²).

Keväällä 2012 perustimme pääomarahasto TuuliTa-piola Ky:n, jonka tavoitteena on sijoittaa Suomen tuuli-puistohankkeisiin noin 100 miljoonaa euroa. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito ja TuuliSaimaa Oy ovat keväällä 2012 allekirjoittaneet yhteistyö- ja investointisopimuksen tuuli-voiman rakentamisesta Suomessa. Ensimmäisenä yhtei-senä investointikohteena on TuuliSaimaan kehittämä Muikon tuulipuisto Lappeenrannassa. TuuliTapiola on neljäs kiinteistörahastomme.

Joulukuussa 2012 perustettiin tytäryhtiö, LähiTapiola GP PK2 Oy hallinnoimaan helmikuussa 2013 perustettua uutta toimitalasijoittamiseen keskittyvää rahastoa, jonka tavoite-koko on 200 miljoonaa euroa. Uuden LähiTapiola KR PK 2 Ky -rahaston omistukseen on hankittu 80,5 prosentin osuus 27.2.2013 LähiTapiola-ryhmän Espoon Tapiolan pääkontto-rikiinteistö 2:sta, Kiinteistö Oy Revontulenkkuja 2:sta. Lisäksi on valmistauduttu perustamaan maaliskuussa uusi asunto-rahasto, LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky ja uusi tytär-yhtiö, LähiTapiola GP Prime Oy sitä hallinnoimaan. Uuden asuntorahaston ensimmäiseksi sijoituskohteeksi on hankittu Asunto oy Espoon Luuna.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito sai Laatukeskuksen neljän tähden Recognised for Excellence -tunnustuksen. Excellence Finland -finaalin arvioijat totesivat perusteluis-saan, että yhtiön aktiivinen ja osallistuva toimintakulttuuri luo edellytykset toimia vastuullisesti kiinteistövarainhoita-jana, sekä siitä, että kiinteistövarainhoitoon liittyvä kokonais-vastuu ja laadun hallinta ulottuvat toimintoina laajasti oman organisaation ulkopuolelle. Kumppanuuksien johtamismalli ja harmaan talouden estämismalli ovat erinomaisia esimerk-kejä yhtiön tavasta toimia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon palveluille on kysyntää. Kiinteistövarainhoito kuuluu olennaisena osana kiinteistöjen omistamiseen, ja ammattilaisille on tarvetta. Etenkin ulko-maiset toimijat ja kotimaiset suuret kiinteistöomistajat ovat edelleen kiinnostuneita sijoittamaan kiinteistöihin Suomessa, mikä tarjoaa hyvän kasvupotentiaalin.

Merkittävimmät kiinteistövarainhoitosopimukset uudistettiin alkuvuodesta nelivuotisiksi. Vuodesta 2008 alkanut kiinteistövarainhoitoyhteistyö Carlyle Groupin kanssa jatkuu heidän Suomi-sijoitustensa osalta edelleen.

Lähivakuutuksen ja Tapiolan yhdistymisessä syntyneet 19 alueellisesti toimivaa vakuutusyhtiötä sekä uusi keskusyhtiö tulevat valitun toimintamallin mukaisesti yhtiöön keskitetyn kiinteistövarainhoidon asiakkaiksi. Uudet varainhoitosopimukset astuvat voimaan asteittain kuluva tilikauden alusta joko laajalla tai suppealla toimintamallilla. Toiminta on käynnistynyt hyvin, mutta yhtiöiden vakuutuskantojen siirtoihin liittyvää kiinteistöomaisuuden järjestelyjä tehdään vielä. Tänä vuonna haltuunotettavien uusien asiakkuuksien tuotot näkyvät vasta tulevina vuosina palvelusopimusten mukaisesti.

Rahastoliiketoiminnan tuleva sääntely mm. 22.7.2013 voimaan tulevana lakina vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista (niin sanottu AIFM-säännöstö), velvoittaa yhtiön hakemaan toimilupaa Finanssivalvonnalta. Toimiluvan saantiin liittyvä työ ja mahdolliset järjestelmävarmistukset aiheuttavat kustannuksia.

Tulevina vuosina jatkamme palvelukonseptiemme kehittämistä rakentamalla sijoittaja-asiakkaille uusia rahastoja sekä jalostamalla yksilöidyn salkunhoidon palveluja. Yritysvuokralaisillemme tarkoitettu Huoleton Tila- ja asukkaiden Mutkaton Koti -konseptit täydentyvät uusilla palveluilla. Asiakkaillemme kehitettävät uudet kiinteistörahastot sekä vuokralaispalvelut tuovat tuloja vasta tulevina vuosina mahdollisina hallinnointi- ja onnistumispalkkioina.

Strategian mukaisesti edetessämme liikevaihtomme nousee noin 15 miljoonaan euroon vuoden 2015 loppuun mennessä ja kannattavuus säilyy vähintään tyydyttävänä.

LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö ja Eläke-Fennian hallitukset ovat hyväksyneet joulukuussa 2012 aiesopimuksen, jonka tarkoituksena on käynnistää sulautumiseen tähtäävät neuvottelut. Tavoitteena on, että osapuolet laativat sulautumiseen tähtäävän suunnitelman 31.3.2013 mennessä niin, että yhtiöiden hallintoelimet voisivat hyväksyä suunnitelmat 31.5.2013 mennessä. Uuden yhtiön toiminnan on määrä käynnistyä vuoden 2014 alusta. Järjestelyn mahdolliset vaikutukset LähiTapiola Kiinteistövarainhoitoon täsmentyvät prosessin edetessä.

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on vastuullinen sijoittaja. Vastuullisuus otetaan huomioon LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon arvoketjun jokaisessa vaiheessa aina sijoittajalta kohteen käyttäjään.

YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (PRI, Principles for Responsible Investment) allekirjoittajana LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut raportoimaan vuosittain toiminnastaan ja edistyksestään periaatteiden käyttöönotossa. Ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvien näkökohtien lisäksi allekirjoitus velvoittaa LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon yksin ja yhteistyössä muiden alan toimijoiden kanssa edistämään periaatteiden hyväksyntää ja käyttöönottoa sijoitusosalalla.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on julkaissut jo kolmannen ympäristöohjelmansa, jota noudatetaan kaikissa yhtiön hallinnoimissa kiinteistösijoituksissa. Muun muassa Promise- ja LEED -järjestelmien avulla kehitämme viestintää sijoitusten ympäristövaikutuksista sekä parannamme henkilöstöämme ja asiakkaidemme osaamista ympäristöasioissa.

Valtiollisiin energiatehokkuustavoitteisiin LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut TETS-sopimuksella (Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuuden toimenpideohjelma), jolla rakennetun ympäristön energiatehokkuutta parannetaan yhteistyössä kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoiden ja viranomaisten kanssa. Lisäksi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii aktiivisesti Green Lease -hankkeessa, jonka tarkoituksena on kehittää sopimuskäytäntöjä toimialalla asiakassuuntautuneemmiksi ja ympäristöystävällisemmiksi.

Kuluneella tilikaudella liityimme mukaan elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteiseen Ilmastokumppanit-verkostoon, mikä tukee ympäristö- ja energiavastuullista toimintaamme. Ilmastokumppanien tavoitteena on koota edelläkävijät saman pöydän ääreen ja yhteistyön avulla löytää uudenlaisia toimintatapoja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. Energia- ja ympäristövastuun osalta pysyimme hienosti kansallisten energiatehokkuussopimusten edellyttämässä säästövauhdissa ja saimme myös tavoitteemme mukaiset LEED- sertifioinnit hallinnoimiimme kiinteistökohteisiin.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola-ryhmässä noudatettavaa riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväsiohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteena on minimoida yhtiön toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyvät ja toiminnalliset riskit. Toimenpiteet on kirjattu riskienhallintasuunnitelmaan.

Toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyviä aktiivisia toimenpiteitä ja seurantaa vaativia riskejä ovat talouden globaalit häiriöt, energiatalouden muutokset ja asiakkaiden kiinteistösijoitusten odotetun kokonaistuoton mahdollinen riittämättömyys. Toiminnallisia ja välittömiä toimenpiteitä ja seurantaa vaativia riskejä ovat

asiakkuusohjautuvan toimintamallin kehittymättömyys ja manuaalijärjestelmien riskit. Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja keskittymisriskeihin. Konsernin tulonmuodostuksessa suurilla sijoittaja-asiakkaila on merkittävä asema. Tätä riskiä hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla.

Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Konsernin liikevaihto oli 10,8 miljoonaa euroa (11,5 milj. e) ja liikevoitto 1,5 miljoonaa euroa (2,9 milj. e). Emoyhtiön liikevaihto oli 9,6 miljoonaa euroa (11,0 milj. e) ja liikevoitto 0,3 miljoonaa euroa (2,5 milj. e). Vuonna 2011 liikevaihtoa kasvatti yksittäinen 1,9 miljoonan euron palkkioerä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tulos laski edellisvuodesta, mutta ylitti strategiatavoitteen. Tavoitteemme kannattavasta kasvusta toteutui.

Konsernin taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2012	2011	2010
Liikevaihto, milj. euroa	10,8	11,5	8,9
Liikevoitto, milj. euroa	1,5	2,9	0,8
Liikevoitto, %	13,5	25,5	8,5
Oman pääoman tuotto, %	28,8	82,1	39,5
Omavaraisuusaste, %	38,9	40,1	67,8
Maksuvalmius, Quick ratio	3,9	3,7	2,6

Emoyhtiön taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2012	2011	2010
Liikevaihto, milj. euroa	9,6	11,0	8,8
Liikevoitto, milj. euroa	0,3	2,5	0,6
Liikevoitto, %	2,8	22,3	7,3
Oman pääoman tuotto, %	27,8	82,5	39,6
Omavaraisuusaste, %	75,1	73,9	67,6
Maksuvalmius, Quick ratio	3,9	3,7	2,6

Henkilöstö

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 43 henkilöä. Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu LähiTapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkki-
järjestelmä koskee koko organisaatiota ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahastossa. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2012 maksettavasta voittopalkkio-erästä henkilöstörahastolle. Tytäryhtiöissä ei ole palkattua henkilöstöä.

Emoyhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	2012	2011	2010
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	43,0	40,0	39,0
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj. e	2,3	2,1	2,2

Hallinto ja tilintarkastajat

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.4.2012. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2011 ja myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2011. Hallituksen jäseniksi valittiin Jari Eklund, Jukka Kinnunen, Hanna Hiidenpalo, Erja Ketko, Minna Kohmo, Tom Liljeström ja Jari Sundström. Yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin edelleen PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana LähiTapiola-ryhmässä toimii Juha Tuomala, KHT.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 8.11.2012 päätettiin muuttaa yhtiön nimi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:ksi.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.12.2012 Hanna Hiidenpalo ja Tom Liljeström ilmoittivat eroavansa hallituksesta ja heidän tilalleen valittiin 1.1.2013 alkaen Olli Aakula ja Esko Raunio. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 3 466 320,15 euroa, josta tilikauden voitto on 1 018 581,15 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

osinkona jaetaan 1 000 euroa/osake eli yhteensä	1 000 000,00 euroa
omaa pääomaa jätetään	2 466 320,15 euroa

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO -KONSERNI

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liikevaihto	10 797 748,14	11 515 661,53
Materiaalit ja palvelut	-3 793 815,81	-3 688 124,97
Henkilöstökulut	-3 070 111,88	-2 606 886,06
Poistot ja arvonalennukset	-49 989,87	-278 410,97
Liiketoiminnan muut kulut	-2 421 622,91	-2 006 814,58
LIIKEVOITTO	1 462 207,67	2 935 424,95
Rahoitustuotot ja -kulut	-44 288,42	25 250,12
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1 417 919,25	2 960 675,07
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 417 919,25	2 960 675,07
Tuloverot	-356 048,87	-772 112,92
TILIKAUDEN VOITTO	1 061 870,38	2 188 562,15

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO- KONSERNI

KONSERNITASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	24 600,00	36 900,00
Aineelliset hyödykkeet	113 069,79	47 621,21
Sijoitukset	4 641 872,74	4 212 467,57
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 779 542,53	4 296 988,78
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	795 153,36	676 780,43
Rahat ja pankkisaamiset	3 986 684,29	4 151 780,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 781 837,65	4 828 560,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 561 380,18	9 125 549,54
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 458 585,59	1 270 023,44
Tilikauden voitto/tappio	1 061 870,38	2 188 562,15
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 720 455,97	3 658 585,59
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	4 606 484,84	4 177 079,67
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 234 439,37	1 289 884,28
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 840 924,21	5 466 963,95
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 561 380,18	9 125 549,54

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO- KONSERNI

KONSERNIN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA

2012

2011

Liiketoiminnan rahavirta

Liikevoitto	1 462 207,67	2 935 424,95
Oikaisut		
Luovutusvoitot		
Suunnitelman mukaiset poistot	49 989,87	278 410,97
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1 512 197,54	3 213 835,92

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten				
lisäys (-)/vähennys (+)	319 357,62	-504 194,58		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen				
lisäys (+)/vähennys (-)	510 615,66	829 973,28	110,58	-504 084,00

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja

2 342 170,82	2 709 751,92
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan	
rahoituskuluista	-45 460,64
Maksetut verot	-1 359 839,99
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	936 870,19

Liiketoiminnan rahavirta

936 870,19

2 432 118,05

Investointien rahavirta

Investoinnit sijoituksiin	-428 232,95	-4 177 079,67		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä				
muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-103 138,45	-531 371,40	-1 664,20	-4 178 743,87
Investointien rahavirta	-531 371,40	-4 178 743,87		

Rahoituksen rahavirta

Maksullinen osakeanti				
Omien osakkeiden hankkiminen				
Omien osakkeiden myynti				
Lainojen nostot	429 405,17	4 177 079,67		
Lainojen takaisinmaksut				
Saadut konserniavustukset				
Saadut korot			25 250,12	
Saadut osingot			0,00	
Maksetut osingot	-1 000 000,00	-200 000,00		
Rahoituksen rahavirta	-570 594,83	4 002 329,79		

Rahavarojen muutos

-165 096,04

2 255 703,97

Rahavarat tilikauden alussa

4 151 780,33

1 896 076,36

Rahavarat tilikauden lopussa

3 986 684,29

4 151 780,33

165 096,04

-2 255 703,97

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liikevaihto	9 607 008,56	11 044 977,47
Materiaalit ja palvelut	-3 793 815,81	-3 688 124,97
Henkilöstökulut	-3 070 111,88	-2 606 886,06
Poistot ja arvonalennukset	-49 989,87	-276 746,77
Liiketoiminnan muut kulut	-2 419 744,38	-2 006 084,36
LIIKEVOITTO	273 346,62	2 467 135,31
Rahoitustuotot ja -kulut	9 792,71	24 638,96
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	283 139,33	2 491 774,27
Satunnaiset erät	1 071 000,00	469 000,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 354 139,33	2 960 774,27
Tuloverot	-335 558,18	-771 617,00
TILIKAUDEN VOITTO	1 018 581,15	2 189 157,27

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

TASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	24 600,00	36 900,00
Aineelliset hyödykkeet	113 069,79	47 621,21
Sijoitukset	53 640,06	51 140,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	191 309,85	135 661,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	3 000,00	3 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	1 864 604,88	1 061 902,93
Rahat ja pankkisaamiset	2 822 147,07	3 736 588,08
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 689 751,95	4 801 491,01
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 881 061,80	4 937 152,28
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 447 739,00	1 258 581,73
Tilikauden voitto	1 018 581,15	2 189 157,27
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 666 320,15	3 647 739,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 214 741,65	1 289 413,28
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 214 741,65	1 289 413,28
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 881 061,80	4 937 152,28

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

EMOYHTIÖN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA

	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	273 346,62	2 467 135,31
Oikaisut		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	49 989,87	276 746,77
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1 394 336,49	3 212 882,08
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten		
lisäys (-)/vähennys (+)	-364 971,40	-780 835,08
Lyhytaikaisten korottomien velkojen		
lisäys (+)/vähennys (-)	511 026,66	146 055,26
		206,90
		-780 628,18
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 540 391,75	2 432 253,90
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00	0,00
Maksetut verot	-1 358 987,02	-276 343,66
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	181 404,73	2 155 910,24
Liiketoiminnan rahavirta	181 404,73	2 155 910,24
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	6 120,49	16 595,96
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-103 138,45	-97 017,96
		0,00
		16 595,96
Investointien rahavirta	-97 017,96	16 595,96
Rahoituksen rahavirta		
Saadut konserniavustukset	1 071 000,00	469 000,00
Saadut korot	8 620,49	24 638,96
Maksetut osingot	-1 000 000,00	-200 000,00
Rahoituksen rahavirta	79 620,49	293 638,96
Rahavarojen muutos	-914 441,01	1 972 506,20
Rahavarat tilikauden alussa	3 736 588,08	1 764 081,88
Rahavarat tilikauden lopussa	2 822 147,07	3 736 588,08
	914 441,01	-1 972 506,20

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY KONERNI

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni 1.1.-31.12.2012	Konserni 1.1.-31.12.2011	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2012	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2011
Liikevaihto				
Sijoittaminen	2 467 864,63	3 745 565,21	2 655 303,57	3 965 436,80
Vuokraus	2 672 383,42	2 870 403,47	3 185 319,02	3 278 736,52
Isännöinti	3 143 513,49	2 915 350,31	3 156 778,56	2 915 350,31
Rakennuttaminen	458 160,56	765 309,84	609 607,41	885 453,84
Hallinnointipalkkiot	2 055 826,04	1 219 032,70		
Yhteensä	10 797 748,14	11 515 661,53	9 607 008,56	11 044 977,47
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-3 793 815,81	-3 688 124,97	-3 793 815,81	-3 688 124,97
Yhteensä	-3 793 815,81	-3 688 124,97	-3 793 815,81	-3 688 124,97
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöitä	43	40	43	40
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 413 966,17	-2 068 311,32	-2 413 966,17	-2 068 311,32
Eläkekulut	-564 491,08	-469 396,22	-564 491,08	-469 396,22
Muut henkilösivukulut	-91 654,63	-69 178,52	-91 654,63	-69 178,52
Yhteensä	-3 070 111,88	-2 606 886,06	-3 070 111,88	-2 606 886,06
Lainat toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				
Poistot ja arvonalennukset				
Liikearvo	0	-1 664,20		
Atk-ohjelmat	-12 300,00	-260 873,05	-12 300,00	-260 873,05
Koneet ja kalusto	-37 689,87	-15 873,72	-37 689,87	-15 873,72
Yhteensä	-49 989,87	-278 410,97	-49 989,87	-276 746,77
Liiketoiminnan muut kulut				
Toimitilakulut	-255 937,41	-258 398,50	-255 937,41	-258 398,50
Atk-kulut	-842 607,99	-678 290,70	-842 607,99	-678 290,70
Hallintokulut	-810 188,28	-598 537,09	-810 188,28	-598 187,09
Muut	-512 889,23	-471 588,29	-511 010,70	-471 208,07
Yhteensä	-2 421 622,91	-2 006 814,58	-2 419 744,38	-2 006 084,36
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	8 443,08	8 443,08	11 743,62	11 743,62
Tilintarkastuslain 1§:n 1 momentin 2.k mukaiset toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	8 443,08	8 443,08	11 743,62	11 743,62
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Muilta	10 363,15	25 250,12	9 792,71	24 638,96
Yhteensä	10 363,15	25 250,12	9 792,71	24 638,96
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Muille	-54 651,57	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	-54 651,57	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja kulut yhteen:	-44 288,42	25 250,12	9 792,71	24 638,96
Satunnaiset erät				
Saadut konserniavustukset	0,00	0,00	1 071 000,00	469 000,00
Yhteensä	0,00	0,00	1 071 000,00	469 000,00

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2012	Konserni 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2011
Taseen liitetiedot				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	1 664,20	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	1 664,20	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poisto	0,00	-1 664,20	0,00	0,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,00	-1 664,20	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 267 465,21	-1 006 592,16	-1 267 465,21	-1 006 592,16
Tilikauden poisto	-12 300,00	-260 873,05	-12 300,00	-260 873,05
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 279 765,21	-1 267 465,21	-1 279 765,21	-1 267 465,21
Kirjanpitoarvo 31.12.	24 600,00	36 900,00	24 600,00	36 900,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	24 600,00	36 900,00	24 600,00	36 900,00
Aineelliset hyödykkeet				
Kalusto				
Hankintameno 1.1.	165 314,39	165 314,39	165 314,39	165 314,39
Lisäykset	118 138,45	0,00	118 138,45	0,00
Vähennykset	-15 000,00	0,00	-15 000,00	0,00
Hankintameno 31.12.	268 452,84	165 314,39	268 452,84	165 314,39
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-117 693,18	-101 819,46	-117 693,18	-101 819,46
Tilikauden poisto	-37 689,87	-15 873,72	-37 689,87	-15 873,72
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-155 383,05	-117 693,18	-155 383,05	-117 693,18
Kirjanpitoarvo 31.12.	113 069,79	47 621,21	113 069,79	47 621,21
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	113 069,79	47 621,21	113 069,79	47 621,21

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2012	Konserni 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2011
Taseen liitetiedot				
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	15 752,16	10 709,16
Lisäykset	0,00	0,00	2 500,00	5 043,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	0,00	18 252,16	15 752,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	18 252,16	15 752,16
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90	35 387,90
Lisäykset	429 405,17	4 177 079,67	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	4 641 872,74	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 641 872,74	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90
Sijoitukset yhteensä	4 641 872,74	4 212 467,57	53 640,06	51 140,06

Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -% kpl	kirjanpitoarvo	
Palokärki Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 956,15
Pohjantikka Oy	100,00	100,00	1 000,00	4 452,72
Pohjantikka 2 Oy	100,00	100,00	1 000,00	3 300,29
Tapiola KR III Feeder Oy	100,00	100,00	2 500,00	2 543,00
Tuulitikka Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola GP PK2 Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
				18 252,16

Kaikki konserniyritykset on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konserniin
 kuuluvilta yrityksiltä
 Lainasaamiset, pääomallina

	0,00	0,00	3 000,00	3 000,00
Yhteensä	0,00	0,00	3 000,00	3 000,00

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

	190 717,71	532 783,55	190 717,71	450 171,05
--	------------	------------	------------	------------

**Saamiset saman konserniin
 kuuluvilta yrityksiltä**

Siirtosaamiset	0,00	0,00	1 071 000,00	469 000,00
----------------	------	------	--------------	------------

Saamiset muilta

Muut saamiset	129 984,88	92 331,83	129 984,88	92 331,83
Siirtosaamiset	474 450,77	51 665,05	472 902,29	50 400,05

Yhteensä	795 153,36	676 780,43	1 864 604,88	1 061 902,93
-----------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2012	Konserni 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2011
Taseen liitetiedot				
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Osakepääoma 31.12.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Yhteensä	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	3 458 585,59	1 470 023,44	3 447 739,00	1 458 581,73
- Osingonjako	-1 000 000,00	-200 000,00	-1 000 000,00	-200 000,00
Tilikauden voitto/tappio	1 061 870,38	2 188 562,15	1 018 581,15	2 189 157,27
Yhteensä	3 520 455,97	3 458 585,59	3 466 320,15	3 447 739,00
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma			3 466 320,15	3 447 739,00
Oma pääoma yhteensä	3 720 455,97	3 658 585,59	3 666 320,15	3 647 739,00
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Voitonjakolaina	4 606 484,84	4 177 079,67	0,00	0,00
Yhteensä	4 606 484,84	4 177 079,67	0,00	0,00
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Voitonjakolaina	4 606 484,84	4 177 079,67	0,00	0,00
Yhteensä	4 606 484,84	4 177 079,67	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Saadut ennakot	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	382 746,72	29 716,25	382 746,72	29 716,25
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut velat	0,00	63 471,00	0,00	63 471,00
Siirtovelat	851 692,65	1 196 697,03	831 994,93	1 196 226,03
Yhteensä	1 234 439,37	1 289 884,28	1 214 741,65	1 289 413,28
Vieras pääoma yhteensä	5 840 924,21	5 466 963,95	1 214 741,65	1 289 413,28
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	770 876,99	519 683,50	770 876,99	519 683,50
Verojaksotus	19 637,72	90 521,61	0,00	90 425,00
Muut siirtovelat	61 177,94	51 889,83	61 177,94	51 889,83
Siirtovelat yhteensä	851 692,65	662 094,94	832 054,93	661 998,33

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY KONSERNI

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

31.12.2012

Konserni

Emoyhtiö

31.12.2011

Konserni

Emoyhtiö

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annatut vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Ei ole.

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita

Ei ole.

Muut annetut vakuudet

Ei ole.

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet

Ei ole.

Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Arvonlisäverovastuut

AVL 188 § ryhmäkisteröintiin liittyvä vastuu

Yhteistoimintayritysten puolesta

3 231 572,21

-64 610,36

Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiössä ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO - KONSERNI

Liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyritykset. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä ja osakkuusyrityksistä annetaan jäljempänä liitetietojen kohdassa ”Sijoitukset”.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Sisäisiä katteita ja sisäistä voitonjakoa ei ole ollut.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuuksia ei ole.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyrityksiä ei ole.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot aineettomista oikeuksista, muista aineellisista hyödykkeistä ja rakennuksista on laskettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot kalustosta on laskettu EVL :n enimmäispoistoprosenttien mukaisesti.

Poistosuunnitelma:

Atk-ohjelmat	5 vuotta
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöksestä

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto-%

$$\frac{\text{Liikevoitto} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$$

Oman pääoman tuotto-% (ROE)

$$\frac{(\text{Liikevoitto} + \text{satunnaiset erät} - \text{verot}) \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

Omavaraisuusaste

$$\frac{(\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) \text{ keskimäärin} \times 100}{(\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}) \text{ keskimäärin}}$$

Quick ratio

Rahoitusomaisuus

$$\frac{\text{Lyhytaikaiset velat ilman ennakkomaksuja}}{\text{Rahoitusomaisuus}}$$

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2012
ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa 4. päivänä maaliskuuta 2013

Jari Eklund
hallituksen puheenjohtaja

Vesa Immonen
toimitusjohtaja

Minna Kohmo

Jukka Kinnunen

Erja Ketko

Esko Raunio

Jari Sundström

Olli Aakula

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 2. päivänä huhtikuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT

Tilintarkastuskertomus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (31.12.2012 asti Kiinteistö-Tapiola Oy) kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne 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 ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiamme 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 rikkooneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

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 sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto

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

Espoossa 2. päivänä huhtikuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT

LähiTapiola on lähellä läpi elämän

LähiTapiola on lähellä Sinua kaikkialla Suomessa. 20 alueyhtiötämme tarjoavat Sinulle kokonaispalvelut vakuutuksissa, pankkipalveluissa sekä säästämisessä ja sijoittamisessa. Olemme paikallinen kumppanisi turvallisuuden, hyvinvoinnin ja talouden asioissa.

Tervetuloa tutustumaan LähiTapiolaan!



LähiTapiola-ryhmä
Käyntiosoite: Revontulentie 7
02100 Espoo
Postiosoite: 02010 LähiTapiola
Puh: (09) 4531
www.lahitapiola.fi