



Lähellä läpi elämän

LähiTapiola
Kiinteistövarainhoito Oy

Vuosikertomus 2014

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on LähiTapiola-ryhmän omistama kiinteistösijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee 47 kiinteistöliiketoiminnan ammattilaista.

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	4
Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.2014	6
Emoyhtiön tuloslaskelma	9
Emoyhtiön tase	10
Emoyhtiön rahoituslaskelma	11
Konsernin tuloslaskelma	12
Konsernin tase	13
Konsernin rahoituslaskelma	14
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	15
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	22
Tilinpäätösmerkintä	22
Tilintarkastuskertomus	23

Lähellä läpi elämän

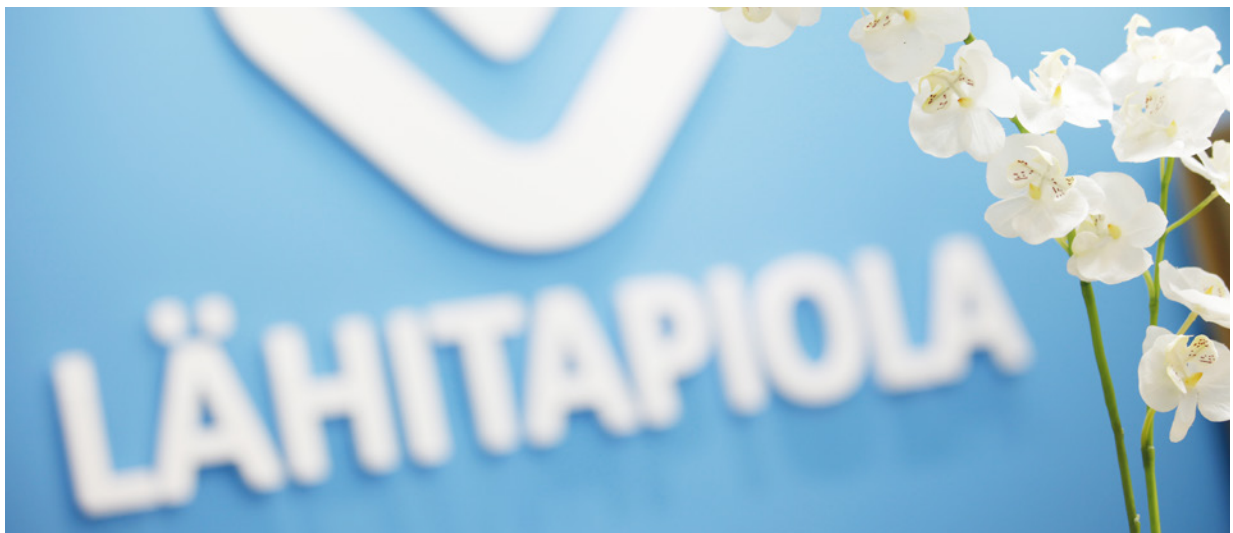
LähiTapiolassa on innokkaita autoilijoita, äitejä ja isiä, urheilijoita, koiran- ja kissanomistajia, veneilijöitä, talonrakentajia, maailmanmatkaajia, sijoittajia ja yrittäjiä. Siksi meillä on näiden asioiden turvaamiseen sellaisia ratkaisuja, joita itse haluamme ja käytämme. Huolehdimme tärkeimmistä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

LähiTapiola lyhyesti

LähiTapiola-ryhmä on keskinäiseen yhtiömuotoon perustuva, asiakkaiden omistama yhtiöryhmä, joka palvelee henkilö-, maatala-, yrittäjä-, yritys- ja yhteisöasiakkaita. Tarjoamme vahinko- ja henkivakuuttamisen sekä sijoittamisen ja säästämisen palvelut. Kauttamme saa myös eläkevakuuttamisen ja pankin palvelut.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito lyhyesti

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin muodostavat emoyhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito, kiinteistörahastoliiketoiminnan hallinnointiyhtiöt ja kauppakeskusjohtamista harjoittava Promote Tapiola Oy. Vuonna 2007 perustettu Kiinteistövarainhoito hallinnoi noin 3,2 miljardin euron kiinteistökantaa.



Tuotteet

- Yksilöllinen kiinteistösalkunhoito
- Kiinteistörahastot
- Vuokralaisten palvelut kokoava Huoleton tila -konsepti
- Aukkaiden 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

Hallinnoitava varallisuus kasvoi



Haastavassa
markkinatilanteessa
korostuu sijoittamisen,
vuokrauksen ja ylläpidon
ammattitaito. Menestyimme
niissä hyvin vuonna 2014.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito kasvatti hallinnoimaansa varallisuutta 3,2 miljardiin euroon. Liikevaihto kasvoi uuteen ennätykseensä 14,3 miljoonaan euroon. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta menestyimme sekä uusissa investoinneissa että vuokrauksessa ja ylläpidossa.

Vesa Immonen, toimitusjohtaja

Kiinteistömarkkinat ovat kaksijakoisessa tilanteessa. Investointivolyymi on noussut Suomessa viiden vuoden vaisuudesta hyvään noin 4,3 miljardin vuosivauhtiin ja etenkin ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet markkinoille. Sitä vastoin vuokramarkkinat kärsivät sitkeästi Suomen ja Euroopan talouden haasteista. Vajaakäyttöasteet ovat nousussa ja toimitilavuokrat laskussa. Asuntojen hintojen nousu on pysähtynyt ja vuokrien nousuvauhti on hidastunut.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste pysyy korkeana, vaikka pientä piristymistä kysynnässä viime vuodesta onkin havaittavissa. Uudehkolle joustavalle toimitilalle löytyy kysyntää, mutta vanhentunut tila ei pysty kilpailemaan edes hinnalla. Hyvien kauppapaikkojen kysyntä jatkuu vahvana, mutta heikoimpien sijaintien kauppapaikoille ei riitä kysyntää. Asunto-

ja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle liian vähän ja hintataso pysyy vähintään nykyisellään. Logistiikkatilojen kysyntä on herkkää suhdannevaihteluille, eikä taloudesta ole ollut logistiikkatilakysynnän piristäjäksi. Kiinteistövarainhoidossa korostuvat nyt perusasiat omistajien tuottojen pitkäaikaiseksi turvaamiseksi: vuokralaissuhteet ja kiinteistöjen tarkoituksenmukainen ylläpito.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tulos kasvoi mm. rahastoliiketoiminnan kasvun ja vuokraustoiminnan onnistumisten ansiosta. Tavoitteemme kannattavasta kasvusta toteutui strategia-aikataulun mukaisesti.

Tuottoja ja laatua asiakkaille, vahvistuksia resursseihin

Asiakkaidemme kiinteistösalkkujen tuotot pysyivät markkinoihin verrattuna hyvinä ja myös asiakasmäärämme kasvoi. Kiinteistörahastoliiketoimintamme kasvoi onnistuneiden investointien ja arvonkehityksen myötä.

Vahvistimme resurssejamme vuokraustoiminnassa vastataksemme toimitilojen heikkeneviin käyttöasteisiin. Vuokrauksessa saimme merkittäviä onnistumisia vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta. Kiinteistöjen ylläpidon kilpailutuksissa saavutimme asiakkaillemme pitkäaikaisia kustannussäästöjä sekä kiinteistöjen arvoa turvaavaa ylläpidon laadun parannusta.

Ryhmän kustannusten sopeuttaminen koski myös Kiinteistövarainhoitoa yt-menettelyineen. Järjestelyt toteutettiin nopeasti ja asiakkaiden palvelutasoa vaarantamatta. Alkuvuodesta kykenimme tukemaan Työeläkevakuutusyhtiö Elon fuusioprosessia kiinteistöliiketoiminnan osalta hyvin.

LähiTapiola-ryhmässä tehtyjen kannansiirtojen yhteydessä osallistuimme kiinteistösijoituskannan omistusrjestelyihin. Saimme rahastoliiketoimintaamme liittyvän AIFM-toimiluvan maaliskuussa 2015 ja pääsemme laajentamaan palvelujamme uusilla rahastoilla suunnitellusti 2015 aikana.

Asiakastuntemus strategian pääteemana

Strategiamme 2013–2015 pääteemana on asiakastuntemuksen kasvattaminen. Tuleva 2020-strategia jatkaa samaa teemaa asiakaskokemuksen parantamiseksi. Tähän vastaamme mm. uusien asiakkaiden johtamisen prosessein ja rakenteilla olevin verkkopalveluin.

Jatkamme myös palvelukonseptiemme kehittämistä. Sijoittaja-asiakkaille rakennamme uusia rahastoja ja jalostamme yksilöidyn salkunhoidon palveluja. Yritysvuokralaisillemme tarkoitettu Huoleton Tila- ja asukkaiden Mutkaton Koti -konseptit täydentyvät uusilla palveluilla.

Vuosina 2013–2015 tavoitteemme on nostaa uusiutuvan energian tuotannon osuus kiinteistökannan kiinteistösähkön kulutuksesta 60 prosenttiin. TuuliTapiola-rahastomme toisen tuulipuiston myötä osuus nousee jo lähelle 100 prosenttia.

Kiinteistörahastoliiketoimintamme kasvaa vahvasti. Tavoitteena on saattaa toisen asuntorahastomme investoinnit valmiiksi, perustaa kolmas asuntorahasto ja jatkaa mm. tuulivoimainvestointeja. Lisäksi tutkimme mahdollisuutta rakentaa sijoitustuotteita sekä uusiin että olemassa oleviin kiinteistörahastoihimme.

Ympäristövastuuta toteutetaan energiatehokkuudella

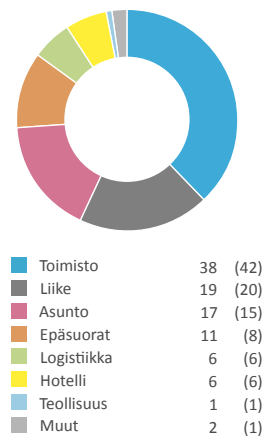
Ympäristövastuullisuusohjelmamme tavoitteet etenevät hyvin energiatehokkuudessa, uusiutuvassa energiassa, ympäristöviestinnässä ja rakennetun ympäristön kehittämisessä.

Pysymme hienosti kansallisten energiatehokkuussopimusten edellyttämässä säästövauhdissa. Jokaisella kiinteistöllä on oma energiansäästöavoitteensa, joita on päivitetty kokonaistavoitteiden mukaan.

Avainluvut

	2014	2013	2012
Liikevaihto, milj. e	14,3	12,7	10,8
Liikevoitto, milj. e	3,7	2,5	1,5
Omavaraisuusaste, %	81,7	75,2	38,9
Asiakasmäärien kasvu, %	0,0	32,3	181,8

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin 31.12.2014, % (suluissa vuoden 2013 luku)



Kiinteistövarainhoidolla on harmaan talouden torjumiseksi käytössä toimintamalli, joka kattaa sijoitusten elinkaarinaikaiset toimijatarkastukset. Vuoden 2014 painopisteenä oli mm. ottaa käyttöön systematiikka, jolla hoidetaan rakennuspalveluja tilaavan velvollisuus ilmoittaa urakkatiedot Verohallinnolle.

Tavoitteet vuodelle 2015

Tavoitteena on kasvattaa hallinnoimaamme kiinteistövarallisuutta. Rahastoliiketoiminnalla on tässä merkittävä rooli. Tavoitteena on saada Finanssivalvonnan AIFM-toimilupa keväällä 2015.

Olemme luvanneet asiakkaillemme pitkällä tähtäimellä markkinoita paremman kiinteistötuoton. Odotamme tuloksia erityisesti vuokrauksesta ja tilojen ylläpidosta.

Kehitämme liiketoimintamme vastuullisuutta painottaen erityisesti ympäristö- ja energiatehokkuutta.

- Asiakkaille pitkällä tähtäimellä markkinoita parempi tuotto erityisesti vuokrauksesta ja tilojen ylläpitotoiminnasta
- Hallinnoimaamme kiinteistövarallisuuden kasvattaminen nykyisillä ja uusilla asiakkuuksilla 3,5 miljardiin euroon
- Huoleton Tila- ja Mutkaton Koti-konseptien täydentäminen uusilla palveluilla
- Uusiutuvan energian tuotannon osuuden nostaminen kiinteistökannan kiinteistösähkön kulutuksesta 80 prosenttiin
- Kolmannen asuntorahaston perustaminen ja asuntorahastoihin perustuvien sijoitustuotteiden rakentaminen.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2014

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin liiketoiminta jatkoi kannattavaa kasvuaan ja saavutti pääosin strategiakauden vuodelle 2014 asetetut tavoitteet.

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 3 170 miljoonaa euroa (31.12.2013 3 195 milj. e). Kuluneen tilivuoden alussa LähiTapiolan vahinkovakuutus- ja henkivakuutusten epäsuorien kiinteistösijoitusten (337 miljoonaa euroa) hallinnointi siirrettiin omistajayhtiöille, mutta kanta kasvoi uusilla kohteilla lähes saman verran. Kiinteistökanta muodostuu toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 1,3 miljoonaa neliometriä (1,3 milj. m²). Tilikauden aikana toteutimme asiakkaille kiinteistöinvestointeja 380 miljoonaa euroa (463 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 152 miljoonaa euroa (248 milj. e).

Pääosa kannan kasvusta muodostui kiinteistöpääomarahastojemme uusista sijoituksista. Katsausvuonna keskeytimme aikaisemmillä tilikausilla perustettujen rahastojen kasvattamiseen. Prime Asuntorahaston omistuksessa oli vuoden lopussa 24 asunto-osakeyhtiötä ja rahastolla on sitova esisopimus yhden asunto-osakeyhtiön ostamisesta. Rahaston tavoiteko on 300 miljoonaa euroa ja sen omistamiin kohteisiin valmistuu yhteensä 1 403 asuntoa ja 11 liiketilaa.

TuuliTapiola-rahasto aloitti toisen tuulipuiston, Tuuli-Vartinojan 27 MW:n tuulipuiston, rakentamisen yhdessä Tuuli-Saimaan kanssa. Siikajoen Vartinojan alueelle rakennetaan yhdeksän tuulivoimalaa. Hankkeen infrarakennustyöt ovat käynnissä ja turbiinit pystytetään vuoden 2015 aikana.

Vuonna 2013 kauppakeskusten johtamiseen keskittyvä tytäryhtiömme Promote Tapiola Oy vakiinnutti toimintansa ja vastasi kauppakeskus Tapiolan Ainoan johtamisesta. Jatkossa yhtiö tarjoaa palvelujaan muillekin hallinnassamme oleville kaupallisille kiinteistöille.

Vuoden alussa perustamamme tytäryhtiö Oirabi Oy on hakenut Finanssivalvonnalta vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) säädetyin lain mukaista toimilupaa. Toimilupa oletetaan saatavan alkaneen tilikauden ensimmäisellä puolivuosisyksillä. Oirabi Oy toimii LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky:n ja sen syöttörahaston LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:n ja TuuliTapiola Ky:n hoitajana 1.7.2014 alkaen. Liikkeen luovutuksessa yhtiön palvelukseen siirtyi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:stä kiinteistörahastojohtaja ja kaksi salkunhoitajaa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernissa on emoyhtiön lisäksi kuusi sijoitusrahastoa hallinnoiva tytäryhtiötä, yksi kauppakeskusjohtamispalveluja tarjoava tytäryhtiö sekä vaihtoehtorahastojen hoitoyhtiö. Lisäksi hoidamme kahta hallinnoimiemme rahastojen syöttöyhtiönä toimivaa yhtiötä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistömarkkinat ovat kaksijakoisessa tilanteessa. Investointivolyymi nousi Suomessa viiden vuoden vauhdista hyvälle tasolle noin 4,3 miljardiin euroon vuonna 2014 ja etenkin ulkomaiset sijoittajat olivat aktiivisia. Sitä vastoin vuokramarkkinat kärsivät sitkeästi Suomen ja Euroopan talouden haasteista. Vajaakäyttöasteet ovat nousussa ja toimittavuuskat laskussa. Asuntojen hintojen nousu on pysähtynyt ja vuokrien nousuvauhti on hidastunut.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste pysyy korkeana, vaikka pientä piristymistä kysynnässä viime vuodesta onkin havaittavissa. Uudehkolle joustavalle toimitilalle löytyy kysyntää, mutta vanhentunut tila ei pysty kilpailemaan edes hinnalla. Hyvien kauppapaikkojen kysyntä jatkuu vahvana, mutta heikoimpien sijaintien kauppapaikoille ei riitä kysyntää. Asunto- ja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle liian vähän ja hintataso pysyy vähintään nykyisellään. Logistiikkatilojen kysyntä on herkkää suhdannevaihteluille, eikä taloudesta ole ollut logistiikkatilakysynnän piristäjäksi. Kiinteistövarainhoidossa korostuvat nyt perusasiat omistajien tuottojen pitkäaikaiseksi turvaamiseksi: vuokralaissuhteet ja kiinteistön tarkoituksenmukainen ylläpito.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito kasvaa strategiansa mukaisesti kiinteistöpääomarahastojen ja sijoittaja-asiakkuuksien kasvun kautta. Sijoittaja-asiakkaille rakennamme uusia rahastoja ja jalostamme yksilöidyn salkunhoidon palveluja. Yritysvuokralaisillemme tarkoitettu Huoleton Tila- ja asukkaiden Mutkaton Koti -konseptit täydentyvät uusilla palveluilla.

Tavoitteena on saattaa toisen asuntorahastomme investoinnit valmiiksi, perustaa kolmas asuntorahasto ja jatkaa mm. tuulivoimainvestointeja. Lisäksi tutkimme mahdollisuutta rakentaa sijoitustuotteita sekä uusiin että olemassa oleviin kiinteistörahastoihimme.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito minimoi yhtiön toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyvät sekä toiminnalliset riskit. Toimenpiteet on kirjattu riskienhallintasuunnitelmaan.

Toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyviä, aktiivisia toimenpiteitä ja seurantaan vaativia riskejä ovat mahdolliset talouden globaalit häiriöt, energiatalouden muutokset ja asiakkaiden kiinteistösijoitusten odotetun kokonaistuoton muutokset. Toiminnallisia ja välittömiä toimenpiteitä sekä seurantaan vaativia riskejä ovat asiakkuusohjautuvan toimintamallin ja manuaalijärjestelmien

riskit. Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja keskittymisriskeihin. Konsernin tulonmuodostuksessa suurilla sijoittaja-asiakkailla on merkittävä asema. Tätä riskiä hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla.

Taloudellinen asema ja tulos

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tulos kasvoi mm. rahasto-liiketoiminnan kasvun ja vuokraustoiminnan onnistumisten ansiosta. Tavoitteemme kannattavasta kasvusta toteutui strategia-aikataulun mukaisesti.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni kasvatti sekä liikevaihtoaan että liikevoittoaan edelliseen vuoteen verrattuna. Konsernin liikevaihto kasvoi 12 prosenttia 14,3 miljoonaan euroon (12,7 milj. e). Konsernin liikevoitto nousi 3,7 miljoonaan euroon (2,5 milj. e). Konsernin omavaraisuusaste nousi 81,7 prosenttiin (75,2).

Henkilöstö

Ryhmän kustannusten sopeuttaminen koski Kiinteistövarainhoidossa YT-menettelyineen kahden toimihenkilön työtehtäviä ja johti yhden henkilön ulkoistamiseen.

Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu LähiTapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahostossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2014 henkilöstörahostolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 43 (44) henkilöä ja konsernissa 46 henkilöä. Promote Tapiola Oy:n palveluksessa on yksi henkilö sekä Oirabi Oy:n palveluksessa kolme henkilöä.

Konsernin ja emoyhtiön taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
Liikevaihto, milj. euroa	14,3	12,7	11,5	11
Liikevoitto, milj. euroa	3,7	2,5	1,3	0,9
Liikevoitto -%	26,1	19,9	11,3	8,3
Kulu-tuotto -suhde	0,7	0,8	0,9	0,9
Oman pääoman tuotto -%	50,6	46,1	9,8	7,0
Omavaraisuusaste, %	81,7	75,2	83,0	75,1
Maksuvalmius, Quick ratio	5,1	3,9	5,1	3,9

Konsernin ja emoyhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	46	44	43	42
Katsauskauden palkat ja palkkiot, Milj. e	2,9	2,6	2,4	2,7

Ympäristövastuuta toteutetaan energiatehokkuudella

Ympäristövastuullisuusohjelmamme tavoitteet etenevät hyvin energiatehokkuudessa, uusiutuvassa energiassa, ympäristöviestinnässä ja rakennetun ympäristön kehittämisessä. Energiatehokkuustavoitteissa pysyimme hienosti kansallisten energiatehokkuussopimusten edellyttämässä säästövauhdisa. Jokaisella kiinteistöllä on oma energiansäästötavoitteen- sa, joita on päivitetty kokonaistavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistövarainhoidolla on harmaan talouden torjumi- seksi käytössä toimintamalli, joka kattaa sijoitusten elinkaa- ren aikaiset toimijatarkastukset. Vuoden 2014 painopisteenä oli mm. ottaa käyttöön systematiikka, jolla hoidetaan ra- kennuspalveluja tilaavan velvollisuus ilmoittaa urakkatiedot Verohallinnolle.

Hallituksen esitys yhtiön voiton ja mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 6 884 805,52 eu- roa, josta tilikauden voitto on 2 901 128,08 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti vaikuta jakokel- poisten varojen määrään. Hallitus ehdottaa yhtiökokouksel- le, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 1 000 euroa/osake eli yhteensä 1 000 000,00 euroa
- omaan pääomaan jätetään 5 884 805,50 euroa

Hallinto ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.4.2014. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2014, päätettiin osingon- jaosta ja myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäse- nille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2013. Yhtiökokouksessa varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin KPMG OY AB, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana LähiTapiola -ryhmässä toimii KHT Mikko Haavisto.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallituksen jäsenet:

Jari Eklund (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja 6.6.2014 alkaen

- kauppätieteiden maisteri
- yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola-ryhmä

Olli-Matti Aakula, (s. 1966)

- oikeustieteiden kandidaatti, varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Varsinais- Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Samu Anttila, (s.1974)

- filosofian maisteri, SHV
- sijoitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö

Erja Ketko, (s.1967)

- kauppätieteiden maisteri, metsänhoitaja
- johtaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Jukka Kinnunen (s. 1957) 8.4.2014 asti

- kauppätieteiden maisteri
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vahinkovakuutus 31.5.2014 asti

Harri Lauslahti (s. 1961), hallituksen

puheenjohtaja 6.6.2014 saakka

- kauppätieteiden maisteri
- toimitusjohtaja LähiTapiola Palvelut Oy

Raunio Esko (s.1962) 8.4.2014 asti

- oikeustieteen kandidaatti, varatuomari
- pääomasijoitusjohtaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo 24.4.2014 asti

Jari Sundström (s. 1960) 8.4.2014 alkaen

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vahinkovakuutus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n toimitusjohtaja on diplomi-insinööri **Vesa Immonen** (s. 1965).

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	11 497 018,27	11 013 069,24
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	500,00
Materiaalit ja palvelut	-4 267 481,79	-4 144 083,29
Henkilöstökulut	-3 377 991,72	-3 264 574,67
Poistot ja arvonalennukset	-18 059,63	-68 802,61
Liiketoiminnan muut kulut	-2 537 673,45	-2 623 655,44
LIIKEVOITTO	1 295 811,68	912 453,23
Rahoitustuotot ja -kulut	3 660,24	2 023,46
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1 299 471,92	914 476,69
Satunnaiset erät	2 330 506,00	1 628 794,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 629 977,92	2 543 270,69
Tuloverot	-728 849,84	-625 913,42
TILIKAUDEN VOITTO	2 901 128,08	1 917 357,27

TASE	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	36 440,00	12 300,00
Aineelliset hyödykkeet	97 933,30	88 853,36
Sijoitukset	921 782,64	61 140,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 056 155,94	162 293,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	5 000,00	3 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	2 613 305,29	2 083 250,86
Rahat ja pankkisaamiset	4 858 211,79	3 857 616,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 476 517,08	5 943 867,74
VASTAAVAA YHTEENSÄ	8 532 673,02	6 106 161,16
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	3 983 677,42	2 466 320,15
Tilikauden voitto	2 901 128,08	1 917 357,27
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 084 805,50	4 583 677,42
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 447 867,52	1 522 483,74
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 447 867,52	1 522 483,74
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	8 532 673,02	6 106 161,16

EMOYHTIÖN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA
2014
2013
Liiketoiminnan rahavirta

Liikevoitto	1 295 811,68		912 453,23
Oikaisut			
Luovutusvoitot			
Suunnitelman mukaiset poistot	18 059,63		68 802,61
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut			
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 313 871,31		981 255,84

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-530 054,43		-656 376,53
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-24 193,22	-554 247,65	53 469,09
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		759 623,66	378 348,40

Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan

rahoituskuluista	0,00		0,00
Maksetut verot	-779 272,84		66 090,13
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-19 649,18		444 438,53

Liiketoiminnan rahavirta
-19 649,18
444 438,53
Investointien rahavirta

Investoinnit sijoituksiin	-861 470,36		-6 327,78
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-51 279,57	-912 749,93	-32 286,18
Investointien rahavirta		-912 749,93	-38 613,96

Rahoituksen rahavirta

Maksullinen osakeanti			
Omien osakkeiden hankkiminen			
Omien osakkeiden myynti			
Lainojen nostot			
Lainojen takaisinmaksut			
Saadut konserniavustukset	2 330 506,00		1 628 794,00
Saadut korot	2 488,02		851,24
Saadut osingot			
Maksetut osingot	-400 000		-1 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	1 932 994,02		629 645,24

Rahavarojen muutos
1 000 594,91
1 035 469,81
Rahavarat tilikauden alussa
3 857 616,88
2 822 147,07
Rahavarat tilikauden lopussa
4 858 211,79
3 857 616,88
-1 000 594,91
-1 035 469,81

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	14 264 001,49	12 732 144,48
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	500,00
Materiaalit ja palvelut	-4 267 481,79	-4 144 083,29
Henkilöstökulut	-3 657 138,58	-3 306 945,88
Poistot ja arvonalennukset	-29 432,77	-68 802,61
Liiketoiminnan muut kulut	-2 585 993,19	-2 672 832,78
LIIKEVOITTO	3 723 955,16	2 539 979,92
Rahoitustuotot ja -kulut	4 768,17	2 674,44
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3 728 723,33	2 542 654,36
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 728 723,33	2 542 654,36
Tuloverot	-749 711,52	-625 647,72
TILIKAUDEN VOITTO	2 979 011,81	1 917 006,64

KONSERNITASE	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	36 440,00	12 300,00
Aineelliset hyödykkeet	130 933,30	88 853,36
Sijoitukset	400 473,90	40 430,90
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	567 847,20	141 584,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	5 000,00	3 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	301 104,82	480 523,25
Rahat ja pankkisaamiset	7 909 144,34	5 489 966,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8 215 249,16	5 973 489,50
VASTAAVAA YHTEENSÄ	8 783 096,36	6 115 073,76
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	3 999 920,44	2 482 913,80
Tilikauden voitto/tappio	2 979 011,81	1 917 006,64
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 178 932,25	4 599 920,44
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 604 164,11	1 515 153,32
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 604 164,11	1 515 153,32
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	8 783 096,36	6 115 073,76

KONSERNIN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA	2014	2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	3 723 955,16	2 539 979,92
Oikaisut		
Luovutusvoitot		
Suunnitelman mukaiset poistot	29 432,77	68 802,61
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	3 753 387,93	2 608 782,53
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten		
lisäys (-)/vähennys (+)	179 418,43	-123 100,44
Lyhytaikaisten korottomien velkojen		
lisäys (+)/vähennys (-)	119 166,96	46 078,67
Yhdistelyperiaatteen muutos	-	18 911,83
	298 585,39	-58 109,94
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 051 973,32	2 550 672,59
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00	-113,75
Maksetut verot	-779 867,69	46 718,11
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	3 272 105,63	2 597 276,95
Liiketoiminnan rahavirta	3 272 105,63	2 597 276,95
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	-360 870,78	4 602 614,06
Yhdistelyperiaatteen muutos		-4 603 941,84
Investoinnit sijoituksiin		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luov	-95 652,71	-32 286,18
	-456 523,49	-32 286,18
Investointien rahavirta	-456 523,49	-33 613,96
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	0,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	0,00	-4 606 484,84
Yhdistelyperiaatteen muutos	-	4 606 484,84
		0,00
Saadut korot	3 595,95	1 615,97
Saadut osingot		
Maksetut osingot	-400 000,00	-1 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	-396 404,05	-998 384,03
Rahavarojen muutos	2 419 178,09	1 565 278,96
Rahavarat tilikauden alussa	5 489 966,25	3 986 684,29
Yhdistelyperiaatteen muutos 2013	-	-61 997,00
Rahavarat tilikauden lopussa	7 909 144,34	5 489 966,25
	-2 419 178,09	-1 565 278,96

Konsernitiilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 1.1.-31.12.2014	Konserni 1.1.-31.12.2013	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2014	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2013
Tuloslaskelman liitetiedot				
Liikevaihto				
Sijoittaminen	2 333 556,58	3 076 750,23	2 915 048,93	3 436 625,76
Vuokraus	3 093 241,27	2 798 600,07	3 715 219,14	3 406 664,32
Isännöinti	3 372 617,63	3 361 144,64	3 372 617,63	3 361 144,64
Rakennuttaminen	1 370 204,48	686 760,52	1 457 828,12	808 634,52
Hallinnointipalkkiot	3 786 338,08	2 740 889,02		
Kauppakeskusjohtaminen	308 043,45	68 000,00	36 304,45	
Yhteensä	14 264 001,49	12 732 144,48	11 497 018,27	11 013 069,24
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-4 267 481,79	-4 144 083,29	-4 267 481,79	-4 144 083,29
Yhteensä	-4 267 481,79	-4 144 083,29	-4 267 481,79	-4 144 083,29
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöitä	46	44	42	44
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 936 713,85	-2 646 798,66	-2 708 774,81	-2 612 663,86
Eläkekulut	-559 780,15	-559 624,71	-559 780,15	-552 607,78
Muut henkilösivukulut	-160 644,58	-100 522,51	-109 436,76	-99 303,03
Yhteensä	-3 657 138,58	-3 306 945,88	-3 377 991,72	-3 264 574,67
Lainat toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				
Poistot ja arvonalennukset				
Liikearvo	-373,14	0,00	0,00	0,00
Atk-ohjelmat	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00
Koneet ja kalusto	-16 759,63	-56 502,61	-5 759,63	-56 502,61
Yhteensä	-29 432,77	-68 802,61	-18 059,63	-68 802,61
Liiketoiminnan muut kulut				
Toimitilakulut	-248 295,60	-249 529,40	-248 295,60	-249 529,40
Atk-kulut	-1 170 624,20	-974 100,41	-1 170 624,20	-974 100,41
Hallintokulut	-681 627,71	-917 959,74	-654 745,94	-876 022,75
Muut	-485 445,68	-531 243,23	-464 007,71	-524 002,88
Yhteensä	-2 585 993,19	-2 672 832,78	-2 537 673,45	-2 623 655,44
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	19 985,71	3 305,98	19 985,71	3 305,98
Tilintarkastuslain 1§:n 1 momentin 2.k mukaiset toimeksiannot				
Veroneuvonta	8 244,29	36 320,83	2 297,59	36 320,83
Muut toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	28 230,00	39 626,81	22 283,30	39 626,81
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 768,17	2 788,19	3 660,24	2 134,21
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Muilta	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	4 768,17	2 788,19	3 660,24	2 134,21
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille				
Muille	0,00	-113,75	0,00	-110,75
Yhteensä	0,00	-113,75	0,00	-110,75
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	4 768,17	2 674,44	3 660,24	2 023,46
Satunnaiset erät				
Saadut konserniavustukset	0,00	0,00	2 330 506,00	1 645 417,00
Annetut konserniavustukset	0,00	0,00	0,00	-16 623,00
Yhteensä	0,00	0,00	2 330 506,00	1 628 794,00

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Taseen liitetiedot	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	373,14	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	373,14	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-373,14	0,00	0,00	0,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-373,14	0,00	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	36 440,00	0,00	36 440,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 340 805,21	1 304 365,21	1 340 805,21	1 304 365,21
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 292 065,21	-1 279 765,21	-1 292 065,21	-1 279 765,21
Tilikauden poisto	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 304 365,21	-1 292 065,21	-1 304 365,21	-1 292 065,21
Kirjanpitoarvo 31.12.	36 440,00	12 300,00	36 440,00	12 300,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	36 440,00	12 300,00	36 440,00	12 300,00
Aineelliset hyödykkeet				
Kalusto				
Hankintameno 1.1.	300 739,02	268 452,84	300 739,02	268 452,84
Lisäykset	94 239,57	120 395,60	94 239,57	120 395,60
Vähennykset	-35 400,00	-88 109,42	-79 400,00	-88 109,42
Hankintameno 31.12.	359 578,59	300 739,02	315 578,59	300 739,02
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-211 885,66	-155 383,05	-211 885,66	-155 383,05
Tilikauden poisto	-16 759,61	-56 502,61	-5 759,63	-56 502,61
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-184 645,29	-211 885,66	-217 645,29	-211 885,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	130 933,30	88 853,36	97 933,30	88 853,36
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	130 933,30	88 853,36	97 933,30	88 853,36

Konsernitiilin päätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
Taseen liitetiedot				
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	5 043,00	0,00	25 752,16	18 252,16
Lisäykset	0,00	2 543,00	500 642,58	7 500,00
Siirrot	0,00	2 500,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	5 043,00	5 043,00	526 394,74	25 752,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 043,00	5 043,00	526 394,74	25 752,16
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	35 387,90	4 641 872,74	35 387,90	35 387,90
Lisäykset	360 000,00	0,00	360 000,00	0,00
Vähennykset/ Siirrot	0,00	-4 606 484,84	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	395 387,90	35 387,90	395 387,90	35 387,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	395 387,90	35 387,90	395 387,90	35 387,90
Sijoitukset yhteensä	400 430,90	40 430,90	921 782,64	61 140,06

Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%	kpl	Kirjanpitoarvo
Palokärki Oy	100	100	1 000,00	2 956,15
Pohjantikka Oy	100	100	1 000,00	4 452,72
Pohjantikka 2 Oy	100	100	1 000,00	3 300,29
Tuulitikka Oy	100	100	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola GP Prime Oy	100	100	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola GP PK2 Oy	100	100	1 000,00	2 500,00
Promote Tapiola Oy	100	100	1 000,00	2 500,00
Oirabi Oy	100	100	50,00	500 599,58
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy	100	100	2 500,00	2 543,00
Tapiola KR III Feeder Oy	100	100	2 500,00	2 543,00
				526 394,74

Emoyhtiön konsernitiilin päätöksen ei ole yhdistetty rahastojen syöttöyhtiöinä toimivia LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy ja Tapiola KR III Feeder Oy -yhtiöitä.

Yhtiöiden yhdisteleminen antaisi vääran kuvan konsernin taloudellisesta asemasta, koska merkittävät rajoitukset estävät olennaisella tavalla emoyritystä käyttämästä vaikutusvaltaansa tytäryrityksessä.

Konsernin ja emoyhtiön taseeseen sisältyy Tapiola KR III Feeder Oy:lle emoyhtiön antama

pääomalaina 3000,00 euroa ja LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 2.000,00 euroa.

	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konserniin				
kuuluville yrityksiltä	5 000,00	3 000,00	5 000,00	3 000,00
Lainasaamiset	5 000,00	3 000,00	5 000,00	3 000,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin				
kuuluville yrityksiltä				
Muut saamiset	0,00	0,00	2 330 506,00	1 693 216,40
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2 330 506,00	1 693 216,40
Muut saamiset kuin muilta samaan konserniin kuuluville yrityksiltä				
Myyntisaamiset	166 228,77	258 399,02	166 228,77	258 399,02
Muut saamiset	112 139,47	123 676,47	94 161,94	113 684,44
Siirtosaamiset	22 736,58	98 447,76	22 408,58	17 951,00
	301 104,82	480 523,25	282 799,29	390 034,46
Yhteensä	301 104,82	480 523,25	2 613 305,29	2 083 250,86

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
--	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

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	4 399 920,44	3 520 455,97	4 383 677,42	3 466 320,15
Osingonjako	-400 000,00	-1 000 000,00	-400 000,00	-1 000 000,00
Konsernirakenteen muutos	0,00	-37 542,17		
Tilikauden voitto	2 979 011,81	1 917 006,64	2 901 128,08	1 917 357,27
Yhteensä	6 978 932,25	4 399 920,44	6 884 805,50	4 383 677,42

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma			6 884 805,50	4 383 677,42
--------------------------------	--	--	--------------	--------------

Oma pääoma yhteensä	7 178 932,25	4 599 920,44	7 084 805,50	4 583 677,42
----------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Vieras pääoma
Lyhytaikainen vieras pääoma

Saadut ennakot	22,00	0,00	22,00	0,00
Ostovelat	45 320,90	63 475,04	20 192,16	63 466,95

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		0,00	0,00	16 623,00
--	--	------	------	-----------

Velat omistusyhteisyriksille	0,00	0,00	0,00	0,00
------------------------------	------	------	------	------

Muut velat	313 025,21	79 489,00	279 280,37	79 489,00
Siirtovelat	1 245 796,00	1 372 189,28	1 148 372,99	1 362 904,79
Yhteensä	1 604 164,11	1 515 153,32	1 447 867,52	1 522 483,74

Vieras pääoma yhteensä	1 604 164,11	1 515 153,32	1 447 867,52	1 522 483,74
-------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	1 014 522,31	967 587,62	937 310,14	954 205,82
Verojaksotus	224 060,84	254 273,00	203 850,00	254 273,00
Muut siirtovelat	7 212,85	150 328,66	7 212,85	154 425,97
Siirtovelat yhteensä	1 245 796,00	1 372 189,28	1 148 372,99	1 362 904,79

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konserni
31.12.2014

Emoyhtiö
31.12.2014

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annetut 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

Ryhmärekisteröintiin liittyvät arvonlisäverovastuut

Arvonlisäveron tilitysvastuu, AVL 188 §

4 383 170,49

4 407 130,15

ALV-ryhmän kokonaisvastuu 31.12.2014 **4 312 969,08**

Kiinteistöinvestointien 10 vuoden tarkistusvastuu, AVL 120§

46 797 850,09

46 797 850,09

Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa 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

Lyhytaikaiset velat ilman ennakkomaksuja

**TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 31.12.2014
ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa 23. päivänä helmikuuta 2015



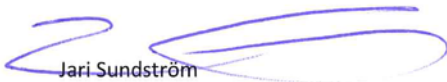
Jari Eklund
hallituksen puheenjohtaja



Olli Aakula



Erja Ketko



Jari Sundström



Samu Anttila



Harri Lauslahti



Vesa Immonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 14. päivänä huhti kuuta 2015

KPMG Oy Ab



Mikko Haavisto
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön 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, 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 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.

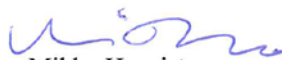
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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.

Espoo 14. huhtikuuta 2015

KPMG OY AB



Mikko Haavisto
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: Revontulenkuj 1
02100 Espoo
Postiosoite: 02010 LähiTapiola
Puh: (09) 4531
Faksi: 02060 51084
www.lahitapiola.fi