



KIINTEISTÖ-TAPIOLA-KONSERNIN VUOSIKERTOMUS

2011

Kiinteistö-Tapiola

Kiinteistö-Tapiola on Tapiola-ryhmän omistama kiinteistösijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluyritys, jossa työskentelee 40 kiinteistöliiketoiminnan ammattilaista.

Tässä muutama heistä:

- 1 *Kaisa Kallio*
Salkunhoitaja
- 2 *Vesa Eskola*
Kiinteistösijoitusjohtaja,
varatoimitusjohtaja
- 3 *Minttu Ruuskamo*
Laskenta-asiantuntija
- 4 *Mikko Somersalmi*
Ympäristöpäällikkö



Kiinteistö-Tapiola lyhyesti

Kiinteistö-Tapiola-konsernin muodostavat emoyhtiö Kiinteistö-Tapiola Oy ja kiinteistörahastoliiketoiminnan hallinnointiyhtiöt. Vuonna 2007 perustettu Kiinteistö-Tapiola hallinnoi noin 2,8 miljardin euron arvoista kiinteistökantaa.

Tuotteet

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

Kiinteistöjohtaminen

- Kiinteistöjen operatiiviset palvelut
- Toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjen vuokraus
- Vuokralaisten palvelut
- Ympäristö- ja energiaosaaminen

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallituksen toimintakertomus	4
Konsernin tuloslaskelma	6
Konsernin tase	7
Emoyhtiön tuloslaskelma	8
Emoyhtiön tase	9
Liitetiedot	10
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Tilinpäätösmerkintä	18
Tilintarkastuskertomus	19



Kiinteistö-Tapiola kehittyi kiinteistövarainhoitajaksi. Merkittävin liikevaihdon kasvu muodostui kiinteistörahastojen kiinteistökannan kasvusta ja rahastokehittämisen palkkiosta.

Vesa Immonen

Kiinteistö-Tapiolan toimitusjohtaja

Kiinteistörahastoliiketoiminta vahvassa kasvussa

Kiinteistö-Tapiolan toiminta perustuu pitkäkestoisiin ja luottamuksellisiin asiakassuhteisiin. Asiakkaitamme ovat Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöt, kiinteistövarainhoidon asiakkaat ja rahastojemme sijoittajat. Vuokralaisille olemme kiinteistönomistajan kasvot.

Katsausvuonna Kiinteistö-Tapiolan asiakasmäärä ja hallinnoima kiinteistövarallisuus kasvoivat tavoitteiden mukaisesti. Liikevaihto kasvoi 29 prosenttia edellisvuodesta ja liikevoitto nousi 2,9 miljoonaan euroon. Tulos on hyvä epävarmassa markkinatilanteessa. Kiinteistösijoitusmarkkinat eivät ole täysin toipuneet vuonna 2008 alkaneesta lamasta, kun uuden taantumien pelko jo alkoi näkyä kauppohen vähäisyytenä ja lähinnä rahoitusvaikeuksien vuoksi pitkittyneinä kauppoina.

Merkittävin osa liikevaihtomme kasvusta muodostuikin kiinteistörahastojen kiinteistökannan kasvusta ja rahastokehittämisen palkkiosta. Odotan jatkossakin kasvua erityisesti kiinteistörahastoliiketoiminnasta, sillä välilliselle kiinteistösijoittamiselle on kysyntää.

Päätehtävänä kiinteistövarallisuuden ja vuokralaissuhteiden menestyksekkäs hoito

Päätehtävämme tiivistyvät sijoittajien kiinteistövarallisuuden menestyksekkääseen hoitoon ja pitkäjänteiseen tuottoon kestäväällä tavalla. Tärkeä ulottuvuus on ympäristö- ja energiavastuullisuus. Olemme pystyneet parantamaan koko kiinteistökantamme energiatehokkuutta pitkällä tähtäimellä merkittävästi. Ympäristö- ja energiatyötämme ohjaa muun muassa Kiinteistö-Tapiolan ympäristöohjelma. Vahvistimme osaamistamme loppuvuonna rekrytoimalla ympäristöpäällikön. Jatkossa tuemme entistä paremmin myös vuokralaistemme osaamista ja ponnisteluja energiatehokkuudessa.

Kiinteistö-Tapiolalla on 2 800 toimitila- ja asunto- vuokralaista

Meillä on tällä hetkellä noin 1 000 toimitilavuokralaista. Kiinteistöjemme käyttöasteet ovat korkealla ja olemme parantaneet asiakaspalveluamme merkittävästi. Kiinteistöosaimisen merkitys korostuu, sillä toimitilojen vuokramarkkina on jakautunut selvästi kahtia. Huippukohteiden vuokrat ovat olleet nousussa, kun taas vanhentuneisiin ja yhteyksiltään huonompiin kohteisiin vuokraajien löytäminen on vaikeampaa. Parannamme palvelujamme uudella Huoleton tila-konseptilla, joka kokoaa Kiinteistö-Tapiolan, Tapiola-ryhmän ja joidenkin yhteistyökumppaniemme palvelut vuokralaisten arkea helpottavaksi kokonaisuudeksi. Hoidamme asiakkaidemme kiinteistövarallisuutta myös kumppanuusverkotomme kautta.

Tapiolan keskuksen kehittäminen on merkittävä hanke

Toimimme aktiivisesti asuntomarkkinoilla rakennuttajana ja sijoittajana. Meillä on noin 1 800 asuntovuokralaista. Jatkamme palvelujemme kehittämistä Huoleton koti-konseptin rakentamisella asuntovuokralaisillemme. Vuonna 2011 käynnistynyt Tapiolan keskuksen uudistaminen on meille merkittävä hanke toimitila- ja asuntorakentamisen osalta. Kiinteistö-Tapiola on alueen suurin kiinteistönomistaja kiinteistöpääomarahastonsa kautta.

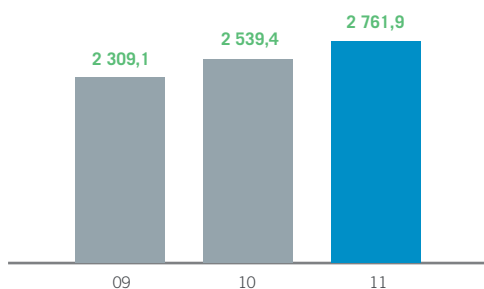
Vuosi 2012 on strategiakautemme päätösvuosi. Meillä on kaikki edellytykset onnistua strategisissa tavoitteissamme, vaikka talouden taantumana todennäköisyys on suuri. Tuotomme tulevat kiinteistöjen sijoitusliiketoiminnasta, vuokrauksesta, isännöinnistä, rakennuttamisesta ja rahastoliiketoiminnasta, joita tarvitaan taantumassa ja huippusuhdanteessa. Tavoitteenamme on nostaa Kiinteistö-Tapiolan hallinnoitavan varallisuuden arvo vuoden 2012 loppuun mennessä vähintään 3 miljardiin euroon ja liikevoittotavoitteemme on vähintään 7 prosenttia. Olemme saaneet pidennettyä suurimmat palvelusopimuksemme nelivuotiseksi, mikä tuo vakautta tulovirtaamme. Pyrimme kasvattamaan hallinnoitavaa varallisuutta myös uusilla salkunhoitoasiakkuuksilla. Kasvat ja vakaat asiakkuudet mahdollistavat Kiinteistö-Tapiolan pitkän aikavälin kehittämisen.

Avainluvut

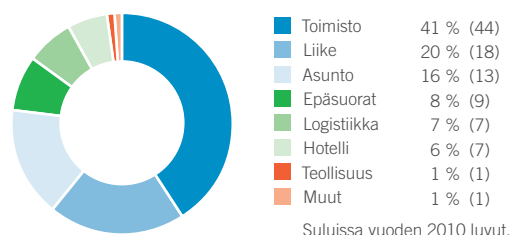
Kiinteistö-Tapiola-konsernin avainluvut

	2011	2010	2009
Liikevoitto, milj. e	2,9	0,8	0,7
Omavaraisuusaste, %	40,1	67,8	42,6
Liikevaihto, milj.e	11,5	8,9	7,5
Asiakasmäärän kasvu, %	57,1	-12,1	60,0

Kiinteistö-Tapiola-konsernin hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo 2009–2011, milj. e



Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyyppittäin 31.12.2011



Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2011

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Liiketoiminta kehittyi strategian mukaisesti kannattavasti kasvaen. Merkittävin liikevaihdon kasvu muodostui kiinteistörahastojen kiinteistökannan kasvun kautta ja rahastokehittämisen palkkiosta.

Kiinteistörahastoliiketoiminta on edelleen vahvassa kasvussa ja rahastoihin on tullut uusia sijoittajia. Tilikauden aikana perustettiin Tapiola KR III -rahastoon syöttörahastoksi Tapiola KR III Feeder Oy ja tulevan tuulivoimarahaston vastuunalaiseksi yhtiömieheksi Tuulitikka Oy. Kiinteistö-Tapiola Oy merkitsi molempien yhtiöiden kaikki osakkeet yhtiöiden perustamisvaiheessa.

Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja 284,6 miljoonaa euroa (228,7 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 10,8 miljoonaa euroa (15,7 milj. e). Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo kasvoi 2 761,9 miljoonaan euroon (2 539,4 milj. e). Vuokrattava pinta-ala kasvoi 1,2 miljoonaan neliömetriin (1,1 milj. m²), joka sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistö-Tapiola kehittyi kiinteistövarainhoitajaksi. Palvelujamme ovat yksilöity kiinteistösalkun hoito, kiinteistörahastot ja vuokralaispalvelut kokoava huoleton tila -konsepti. Kasvu jatkuu erityisesti kiinteistörahastoliiketoiminnassa. Nykyisten asiakkuuksien kasvun lisäksi hallinnoitavaa varallisuutta on tavoitteena kasvattaa myös uusilla salkunhoitoasiakkuuksilla. Hallinnoimamme kiinteistövarallisuuden kokonaisarvon ennakoitua kasvavan vuoden 2012 loppuun mennessä noin kolmeen miljardiin euroon. Toimitilavuokralaistemme palvelut olemme koonneet Huoleton Tila -konseptiksi, jonka otamme käyttöön vuoden 2012 aikana. Vastaavan konseptin suunnittelu asuntovuokralaisille on aloitettu.

Strategian mukaisesti edetessämme liikevaihtomme on noin 10 miljoonaa euroa vuoden 2012 loppuun mennessä ja kannattavuus säilyy vähintään tyydyttävällä tasolla.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kiinteistö-Tapiolan tavoitteena on minimoida yhtiön toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyvät riskit sekä toiminnalliset riskit riskienhallintasuunnitelmassa kirjatuin toimenpitein.

Toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyviä aktiivisia toimenpiteitä ja seurantaa vaativia riskejä ovat talouden globaalit häiriöt, energiatalouden muutokset ja asiakkaiden kiinteistösijoitusten kokonaistuoton riittämättömyys. Toiminnallisia välittömiä toimenpiteitä ja seurantaa vaativia riskejä ovat asiakkuusohjautuvan toimintamallin kehittymättömyys ja manuaalijärjestelmien riskit. Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja keskittymisriskeihin.

Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Kiinteistö-Tapiola-konserni kasvatti sekä liikevaihtoaan että liikevoittoaan vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Konsernin liikevaihto kasvoi 29,1 prosenttia 11,5 miljoonaan euroon (8,9 milj. e). Liikevaihtoon sisältyy rahastoliiketoiminnan kehittämispalkkion kertaerä 1,9 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto nousi 2,9 miljoonaan euroon (0,8 milj. e). Konsernin omavaraisuusaste laski 40,1 prosenttiin (67,8 %) johtuen Kiinteistö-Tapiolan kokonaan omistaman Tapiola KR III Feeder Oy:n 4,2 miljoonan euron kiinteistörahastosijoituksesta, johon yhtiö on ottanut pitkäaikaista voitonjakolainaa sijoitusta vastaavan summan. Tapiola KR III Feeder Oy toimii syöttörahastona Kiinteistö-Tapiolan hallinnoiman kiinteistöpääomarahaston sijoittajalle. Konsernin maksuvalmius nousi erittäin hyvälle tasolle.

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2011	2010
Liikevaihto, milj. e	11,5	8,9
Liikevoitto, milj. e	2,9	0,8
Liikevoitto, %	25,5	8,5
Oman pääoman tuotto, %	82,1	39,5
Omavaraisuusaste, %	40,1	67,8
Quick ratio	3,7	2,6

Emoyhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2011	2010	2009
Liikevaihto, milj. e	11,0	8,8	7,5
Liikevoitto, milj. e	2,5	0,6	0,7
Liikevoitto, %	22,3	7,3	9,7
Oman pääoman tuotto, %	64,8	31,1	61,4
Omavaraisuusaste, %	73,9	67,6	42,5
Quick ratio	3,7	2,6	1,7

Henkilöstö

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 40 henkilöä. Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu Tapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä Tapiola-ryhmän henkilöstörahastossa. Tytär-yhtiöissä ei ole palkattua henkilöstöä.

Emoyhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:

	2011	2010	2009
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	40	39	48
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj. e	2,1	2,2	2,4

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen

Kiinteistö-Tapiola on vastuullinen sijoittaja. Vastuullisuus otetaan huomioon Kiinteistö-Tapiolan arvoketjun jokaisessa vaiheessa aina sijoittajalta kohteen käyttäjään.

YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (PRI, Principles for Responsible Investment) allekirjoittajana Kiinteistö-Tapiola on sitoutunut raportoimaan vuosittain toiminnastaan ja edistyksestään periaatteiden käyttöönnotossa. Ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvien näkökohtien lisäksi allekirjoitus velvoittaa Kiinteistö-Tapiolan yksin ja yhteistyössä muiden alan toimijoiden kanssa edistämään periaatteiden hyväksyntää ja käyttöönottoa sijoitusalueilla.

Kiinteistö-Tapiola on julkaissut jo kolmannen ympäristöohjelmansa, jota noudatetaan kaikissa Kiinteistö-Tapiolan hallinnoimissa kiinteistösijoituksissa. Muun muassa Promise- ja LEED-järjestelmien avulla Kiinteistö-Tapiola kehittää viestintää sijoitusten ympäristövaikutuksista sekä parantaa henkilöstönsä ja asiakkaidensa osaamista ympäristöasioissa.

Valtiollisiin energiatehokkuustavoitteisiin Kiinteistö-Tapiola on sitoutunut TETS-sopimuksella (Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuuden toimenpideohjelma), jolla rakennetun ympäristön energiatehokkuutta parannetaan yhteistyössä kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoiden ja viranomaisien kanssa. Lisäksi Kiinteistö-Tapiola toimii aktiivisesti Green Lease -hankkeessa, jonka tarkoituksena on kehittää sopimuskäytäntöjä toimialalla asiakassuuntatuneemmiksi ja ympäristö-ystävällisemmiksi.

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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 3 447 739,00 euroa, josta tilikauden voitto on 2 189 157,27 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	2 447 739,00 euroa
	3 447 739,00 euroa

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeita on yhteensä 1 000 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Pääomalainat

Kiinteistö-Tapiola on antanut 3 000 euroa oman pääoman ehtoista lainaa omistamalleen yhtiölle Tapiola KR III Feeder Oy:lle. Lainalle ei makseta korkoa.

Hallinto ja tilintarkastajat

Kiinteistö-Tapiolan varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.4.2011. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2010 ja päätettiin myöntää vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2010. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti päätettiin, että yhtiön tilikauden 2010 voitosta jaetaan osinkoa 200 euroa osakkeelta eli yhteensä 200 000 euroa. Osingon maksupäiväksi päätettiin 21.4.2011. Lisäksi kokouksessa päätettiin vahvistaa hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän sen jälkeiselle ajalle, kun yhtiöjärjestyksen muutos hallituksen jäsenten lukumäärästä on tullut voimaan. Hallituksen jäseniksi valittiin edellä todetusta ajankohdasta eteenpäin Jari Eklund, Juha-Pekka Halmeenmäki, Hanna Hiidenpalo, Erja Ketko, Minna Kohmo, Tom Liljeström ja Jari Sundström. Yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen.

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto	11 515 661,53	8 919 523,64
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	840,00
Materiaalit ja palvelut	-3 688 124,97	-3 116 261,70
Henkilöstökulut	-2 606 886,06	-2 688 691,73
Poistot ja arvonalennukset	-278 410,97	-282 206,62
Liiketoiminnan muut kulut	-2 006 814,58	-2 073 556,26
LIIKEVOITTO	2 935 424,95	759 647,33
Rahoitustuotot ja -kulut	25 250,12	-13 396,62
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 960 675,07	746 250,71
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 960 675,07	746 250,71
Tuloverot	-772 112,92	-194 844,69
TILIKAUDEN TULOS	2 188 562,15	551 406,02

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI

KONSERNITASE	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	36 900,00	297 773,05
Aineelliset hyödykkeet	47 621,21	63 494,93
Sijoitukset	4 212 467,57	35 387,90
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 296 988,78	396 655,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	676 780,43	171 320,85
Rahat ja pankkisaamiset	4 151 780,33	1 896 076,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 828 560,76	2 067 397,21
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 125 549,54	2 464 053,09
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1 270 023,44	918 617,42
Tilikauden voitto/tappio	2 188 562,15	551 406,02
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 658 585,59	1 670 023,44
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	4 177 079,67	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 289 884,28	794 029,65
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 466 963,95	794 029,65
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 125 549,54	2 464 053,09

KIINTEISTÖ-TAPIOLA OY

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto	11 044 977,47	8 800 136,14
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	840,00
Materiaalit ja palvelut	-3 688 124,97	-3 116 261,70
Henkilöstökulut	-2 606 886,06	-2 688 691,73
Poistot ja arvonalennukset	-276 746,77	-282 038,00
Liiketoiminnan muut kulut	-2 006 084,36	-2 072 878,73
LIIKEVOITTO	2 467 135,31	641 105,98
Rahoitustuotot ja -kulut	24 638,96	-13 714,83
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 491 774,27	627 391,15
Satunnaiset erät	469 000,00	118 000,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VERO	2 960 774,27	745 391,15
Tuloverot	-771 617,00	-197 108,38
TILIKAUDEN TULOS	2 189 157,27	548 282,77

KIINTEISTÖ-TAPIOLA OY

TASE	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	36 900,00	297 773,05
Aineelliset hyödykkeet	47 621,21	63 494,93
Sijoitukset	51 140,06	46 097,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	135 661,27	407 365,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	3 000,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset	1 061 902,93	281 067,85
Rahat ja pankkisaamiset	3 736 588,08	1 764 081,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 801 491,01	2 045 149,73
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 937 152,28	2 452 514,77
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1 258 581,73	910 298,96
Tilikauden voitto/tappio	2 189 157,27	548 282,77
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 647 739,00	1 658 581,73
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 289 413,28	793 933,04
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 289 413,28	793 933,04
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 937 152,28	2 452 514,77

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI Konsernitilinpäätöksen 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. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero 1.664,20 euroa on esitetty konserniliikearvona. Konserniliikearvo on poistettu kokonaan tilikauden aikana.

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

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni 1.1.-31.12.2011	Konserni 1.1.-31.12.2010	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2011	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2010
Liikevaihto				
Sijoittaminen	3 745 565,21	1 791 164,55	3 965 436,80	1 986 813,55
Vuokraus	2 870 403,47	2 949 221,44	3 278 736,52	3 312 495,35
Isännöinti	2 915 350,31	2 744 898,48	2 915 350,31	2 744 898,48
Rakennuttaminen	765 309,84	680 428,76	885 453,84	755 928,76
Hallinnointipalkkiot	1 219 032,70	753 810,41		
Yhteensä	11 515 661,53	8 919 523,64	11 044 977,47	8 800 136,14
Liiketoiminnan muut tuotot				
Vuokratuotot	0,00	840,00	0,00	840,00
Yhteensä	0,00	840,00	0,00	840,00
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-3 688 124,97	-3 116 261,70	-3 688 124,97	-3 116 261,70
Yhteensä	-3 688 124,97	-3 116 261,70	-3 688 124,97	-3 116 261,70
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöitä	40	39	40	39
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 068 311,32	-2 162 386,36	-2 068 311,32	-2 162 386,36
Eläkekulut	-469 396,22	-455 760,49	-469 396,22	-455 760,49
Muut henkilösivukulut	-69 178,52	-70 544,88	-69 178,52	-70 544,88
Yhteensä	-2 606 886,06	-2 688 691,73	-2 606 886,06	-2 688 691,73
Lainat toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				
Poistot ja arvonalennukset				
Liikearvo	-1 664,20	-168,62		
Atk-ohjelmat	-260 873,05	-260 873,04	-260 873,05	-260 873,04
Koneet ja kalusto	-15 873,72	-21 164,96	-15 873,72	-21 164,96
Yhteensä	-278 410,97	-282 206,62	-276 746,77	-282 038,00
Liiketoiminnan muut kulut				
Toimitilakulut	-258 398,50	-264 248,87	-258 398,50	-264 248,87
Atk-kulut	-678 290,70	-708 930,95	-678 290,70	-708 930,95
Hallintokulut	-598 537,09	-617 306,77	-598 187,09	-617 111,77
Muut	-471 588,29	-483 069,67	-471 208,07	-482 587,14
Yhteensä	-2 006 814,58	-2 073 556,26	-2 006 084,36	-2 072 878,73
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Muilta	25 250,12	6 605,36	24 638,96	6 287,15
Yhteensä	25 250,12	6 605,36	24 638,96	6 287,15
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Muille	0,00	-20 001,98	0,00	-20 001,98
Yhteensä	0,00	-20 001,98	0,00	-20 001,98
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	25 250,12	-13 396,62	24 638,96	-13 714,83
Satunnaiset erät				
Saadut konserniavustukset	0,00	0,00	469 000,00	118 000,00
Konserniavustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	469 000,00	118 000,00

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2011	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2010
Taseen liitetiedot				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	0,00	168,62	0,00	0,00
Lisäykset	1 664,20	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 664,20	168,62	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-1 664,20	-168,62	0,00	0,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 664,20	-168,62	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	1 242 865,21	1 304 365,21	1 242 865,21
Lisäykset	0,00	61 500,00	0,00	61 500,00
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.	-1 006 592,16	-745 719,12	-1 006 592,16	-745 719,12
Tilikauden poisto	-260 873,05	-260 873,04	-260 873,05	-260 873,04
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 267 465,21	-1 006 592,16	-1 267 465,21	-1 006 592,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	36 900,00	297 773,05	36 900,00	297 773,05
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	36 900,00	297 773,05	36 900,00	297 773,05
Aineelliset hyödykkeet				
Kalusto				
Hankintameno 1.1.	165 314,39	130 875,40	165 314,39	130 875,40
Lisäykset	0,00	53 838,99	0,00	53 838,99
Vähennykset	0,00	-19 400,00	0,00	-19 400,00
Hankintameno 31.12.	165 314,39	165 314,39	165 314,39	165 314,39
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-101 819,46	-80 654,50	-101 819,46	-80 654,50
Tilikauden poisto	-15 873,72	-21 164,96	-15 873,72	-21 164,96
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-117 693,18	-101 819,46	-117 693,18	-101 819,46
Kirjanpitoarvo 31.12.	47 621,21	63 494,93	47 621,21	63 494,93
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	47 621,21	63 494,93	47 621,21	63 494,93

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2011	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2010
Taseen liitetiedot				
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	10 709,16	10 709,16
Lisäykset	0,00	0,00	5 043,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	0,00	15 752,16	10 709,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	15 752,16	10 709,16
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	35 387,90	17 087,90	35 387,90	17 087,90
Lisäykset	4 177 079,67	18 300,00	0,00	18 300,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90	35 387,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90	35 387,90
Sijoitukset yhteensä	4 212 467,57	35 387,90	51 140,06	46 097,06

Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -%	kpl	kirjanpitoarvo
Palokärki Oy	100	100	1 000	2 956,15
Pohjantikka Oy	100	100	1 000	4 452,72
Pohjantikka 2 Oy	100	100	1 000	3 300,29
Tapiola KR III Feeder Oy	100	100	2 500	2 543,00
Tuulitikka Oy	100	100	1 000	2 500,00
				<u>15 752,16</u>

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Lainasaamiset	0,00	0,00	3 000,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	3 000,00	0,00

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	532 783,55	113 668,51	450 171,05	113 668,51
Saamiset saman konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Siirtosaamiset	0,00	0,00	469 000,00	118 000,00
Saamiset muilta				
Muut saamiset	92 331,83	37 959,32	92 331,83	37 959,32
Siirtosaamiset	51 665,05	19 693,02	50 400,05	11 440,02
Yhteensä	676 780,43	171 320,85	1 061 902,93	281 067,85

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2011	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2011	Emoyhtiö 31.12.2010
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	1 270 023,44	918 617,42	1 258 581,73	910 298,96
Tilikauden voitto/tappio	2 188 562,15	551 406,02	2 189 157,27	548 282,77
Yhteensä	3 458 585,59	1 470 023,44	3 447 739,00	1 458 581,73
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma			3 447 739,00	1 458 581,73
Oma pääoma yhteensä	3 658 585,59	1 670 023,44	3 647 739,00	1 658 581,73
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Voitonjakolaina	4 177 079,67	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	4 177 079,67	0,00	0,00	0,00
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Voitonjakolaina	4 177 079,67	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	4 177 079,67	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Saadut ennakot	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	29 716,25	7 173,71	29 716,25	7 173,71
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Velat omistusyhteisy yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut velat	63 471,00	124 761,00	63 471,00	124 761,00
Siirtovelat	1 196 697,03	662 094,94	1 196 226,03	661 998,33
Yhteensä	1 289 884,28	794 029,65	1 289 413,28	793 933,04
Vieras pääoma yhteensä	5 466 963,95	794 029,65	1 289 413,28	793 933,04
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	556 845,22	519 683,50	556 845,22	519 683,50
Verojaksotus	586 169,00	90 521,61	585 698,00	90 425,00
Muut siirtovelat	53 682,81	51 889,83	53 682,81	51 889,83
Siirtovelat yhteensä	1 196 697,03	662 094,94	1 196 226,03	661 998,33

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyvä vastuu
Liite: Alv-vastuut 2011, alv 188 §

Eläkevastuut
Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolassa ja lisäeläketurva Keskinäinen
Henkivakuutusyhtiö Tapiolassa.

		Kiinteistö-Tapiola Oy
Yhtiön taseessa saaminen (-)/ velka (+)		-92 331,83
Saman konsernin yritysten puolesta		
- Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola		-
- Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola		-
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola		-
- Alma Vakuutus Oy		-
- Tapiola Pankki Oy		-
- Tapiola Varainhoito Oy		-
- Tieto-Tapiola Oy		-
- Aura-Karelia Oy		-
- Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva		-
- Kiinteistö-Tapiola Oy		-
- Palokärki Oy		0,00
- Pohjantikka Oy		0,00
- Pohjantikka 2 Oy		0,00
- Tapiola KR I Ky		-
- Tapiola KR III Ky		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt VT		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt HT		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt ET		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt KR I		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt KRIII		-
- Asunto-osakeyhtiöt VT		-
- Asunto-osakeyhtiöt ET		-
- Asunto-osakeyhtiöt Ei kons.		-
		0,00
Osakkuusyrityksien puolesta		
- Tapiola Pankki Oy		-
- Tapiola Varainhoito Oy		-
- Tieto-Tapiola Oy		-
- Kiinteistö-Tapiola Oy		-
- Kiinteistöosakeyhtiöt Ei kons.		-
- Asunto-osakeyhtiöt Ei kons.		-
		0,00
Yhteistoimintayrityksien puolesta		
- Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola		243 249,61
- Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola		847 625,55
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola		2 131 630,42
- Alma Vakuutus Oy		0,00
- Tapiola Pankki Oy		275 875,49
- Tapiola Varainhoito Oy		13 482,03
- Tieto-Tapiola Oy		73 873,97
- Aura-Karelia Oy		66 004,06
- Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva		4 993,27
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera		464 212,97
- Kiinteistö-Tapiola Oy		-
- Palokärki Oy		0,00
- Pohjantikka Oy		0,00
- Pohjantikka 2 Oy		0,00
- Rahastoyhtiöt Tapiola KR I ja Tapiola KR III		729 620,61
- Kiinteistöosakeyhtiöt VT		-271 023,80
- Kiinteistöosakeyhtiöt HT		-336 600,95
- Kiinteistöosakeyhtiöt ET		-3 034 515,36
- Kiinteistöosakeyhtiöt Ei kons.		-548 724,89
- Kiinteistöosakeyhtiöt KRI		-348 264,99
- Kiinteistöosakeyhtiöt KRIII		-359 660,53
- Asunto-osakeyhtiöt VT		-978,45
- Asunto-osakeyhtiöt ET		-3 393,82
- Asunto-osakeyhtiöt Ei kons.		-12 015,55
		-64 610,36
Yhtiön ALV -vastuu yhteensä per 31.12.2011		-64 610,36
ALV-ryhmän kokonaisvastuu per 31.12.2011		-156 942,19

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2011
ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa 14. päivänä helmikuuta 2012

Jari Eklund
hallituksen puheenjohtaja

Vesa Immonen
toimitusjohtaja

Minna Kohmo

Juha-Pekka Halmeenmäki

Erja Ketko

Hanna Hiidenpalo

Jari Sundström

Tom Liljeström

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 13. päivänä maaliskuuta 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT

Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö-Tapiola Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö-Tapiola Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman 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, konsernitiilinpäätöksestä 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 yhtiöjärjestystä.

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 lausuntonemme 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 13. päivänä maaliskuuta 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT





Tapiola-ryhmä
Käyntiosoite: Revontulenkuja 1
02100 Espoo
Postiosoite: 02010 Tapiola
Puh: (09) 4531
Faksi: 02060 51084
www.tapiola.fi