

Kiinteistö-Tapiola Oy Vuosikertomus 2010

TAPIOLA



Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	4
Hallituksen toimintakertomus	5
Tilinpäätös	7
Tilintarkastuskertomus	19

Kiinteistö Tapiola

Kiinteistövarallisuuden
markkina-arvo

2 539,4
miljoonaa euroa

Kiinteistöinvestointeja
asiakkaille **228,7**
miljoonan euron arvosta

Kiinteistö-Tapiola hallinnoi kiinteistövarallisuutta ja kiinteistöpääomarahastoja sekä tekee niihin liittyvää konsultointia. Toimintaan kuuluu kiinteistöalan sijoitus- ja rahoituskonsultointi, kiinteistöjen ja tilojen vuokrauspalvelut sekä markkinointi, kiinteistöarviointi ja välitys, rakennuttaminen, ylläpito ja kehitys sekä osto- ja myyntipalvelut.

Kiinteistö-Tapiola Oy:n liiketoiminta kehittyi tavoitteiden mukaisesti. Kiinteistö-Tapiolan liikevaihto oli 8,8 miljoonaa euroa ja se kasvoi 17,1 prosenttia vuoteen 2009 verrattuna. Liikevoitto oli 7,3 prosenttia liikevaihdosta.

Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja 228,7 miljoonaa euroa ja kiinteistömyyntejä 15,7 miljoonaa euroa.

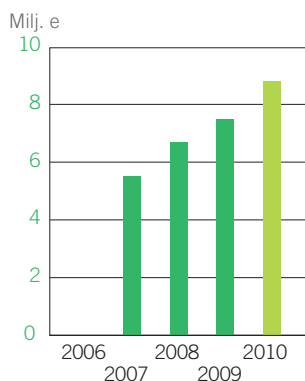
Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo kasvoi 2 539,4 miljoonaa euroon. Vuokrattava pinta-ala on 1,1 miljoonaa m², joka sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Kiinteistö-Tapiolan omavaraisuusaste nousi 67,6 prosenttiin ja maksuvalmius pysyi edelleen hyvällä tasolla.

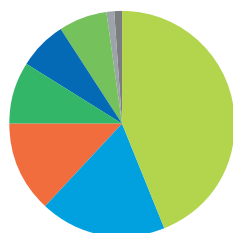
Näkymä vuodelle 2011

Kiinteistö-Tapiola kasvaa kannattavasti. Strategian mukaisesti edetessämme liikevaihtomme nousee noin 10 miljoonaan euroon ja kannattavuus säilyy vähintään tyydyttävällä tasolla.

Liikevaihto



Kiinteistökannan jakauma
kiinteistötyypeittäin 31.12.2010



Hyvä tulos ja vakaa kassavirta mahdollistavat yhtiön kehittämisen

Kiinteistö-Tapiolan toiminta kasvoi strategian mukaisesti kannattavasti vuonna 2010. Yhtiön liikevaihto nousi ja hallinnoitava kiinteistövarallisuus kasvoi.

Kiinteistömarkkinoilla oli vuonna 2010 edelleen suhteellisen hiljaista taantumaa jälkeisestä piristymisestä huolimatta. Kiinteistö-Tapiola teki vuoden aikana vain vähän kiinteistökauppaa. Vuokraamalla ja kohteiden pitkäjänteisellä ylläpidolla yhtiön omistamien tilojen käyttöasteet onnistuttiin pitämään hyvällä tasolla.

Yhtiön toiminta kehittyi katsausvuonna strategian mukaisesti kannattavasti kasvaen. Liikevaihto ja hallinnoimamme kiinteistövarallisuus kasvoivat. Hyvä tulos ja vakaa kassavirta mahdollistavat yhtiön kehittämisen edelleen.

Saimme hallinnoimallemme FMO-toimistokiinteistölle LEED-ympäristösertifikaatin vuoden 2011 alussa. Tämä on Kiinteistö-Tapiolan hallinnoiman kiinteistökannan ensimmäinen LEED-sertifioitu kohde.

Matkalla halutuimmaksi kiinteistösi- joittamisen kumppaniksi

Kiinteistö-Tapiolan ja Corbelin välinen sopimus kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden tuottamisesta Kiinteistö-Tapiolan hallinnoiman toimitilakiinteistösalkun kiinteistöissä astui voimaan vuoden 2010 alusta. Yhteistyötä kehitettiin vuoden aikana aktiivisesti. Sopimus sisältää toimitilakiinteistöjen isännöinnin, kirjanpidon, vuokrahallinnon sekä vuokraustoiminnan teknisen tuen. Tämä strateginen toimin-

nan painopisteen muutos on tärkeä osa kehityksessämme halutuimmaksi kiinteistösijoittamisen kumppaniksi Suomessa.

Uudistimme Carlyle Groupin hallinnoiman CEREP III -rahaston kiinteistövarallisuuden hallinnointisopimuksen heinäkuun alusta alkaen. Sopimus on voimassa vuoden 2011 loppuun asti. Se on jatkoa vuonna 2008 alkaneelle yhteistyölle.

Kiinteistö-Tapiolan toimintaperiaatteena on vastata koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjusta ja tuottaa palvelut asiakaslähtöisesti sekä sijoittajille että vuokralaisille. Sijoittajille tämä tarkoittaa hyviä kiinteistösijoituksia ja vuokralaisille toimintaa tukevia tiloja. Onnistuaksemme tässä tehtävässä erinomaisesti, vahvistimme vuoden aikana organisaatiotamme uusilla salkunhoitajilla, kiinteistöanalytikoilla ja asiakkuuspäälliköillä.

Henkilökunnan ympäristöosaaminen ja tilapalveluiden brändi fokuksessa

Nykyisiä asiakkuuksia Kiinteistö-Tapiola vahvistaa strategiakaudella uudella salkunhallintatyökalulla, kehittämällä tilojen ja tilapalveluiden brändiä sekä kasvattamalla organisaation ympäristö- ja energiaosaamista. Tavoitteenamme on kasvattaa nykyisiä kiinteistörahastoja ja perustaa uusia kiinteistörahastoja. Kiinteistö-Tapiolan hallinnoiman kiinteistövarallisuuden kokonaisarvon ennakoidaan kasvavan

vuoden 2012 loppuun mennessä noin 3 miljardiin euroon. Kiinteistörahastojen osuuden arvioimme kasvavan nykyisestä 0,3 miljardista eurosta 0,5 miljardin euroon.

Tavoitteenamme on kasvattaa liikevaihto noin 10 miljoonaan euroon ja säilyttää kannattavuus vähintään tyydyttävällä tasolla. Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöiden osuus Kiinteistö-Tapiolan liikevaihdosta pienenee strategiakaudella.

Kiinteistö-Tapiola panostaa hallinnoimiansa kiinteistöjen elinkaaripestöjen pienentämiseen. Myös henkilökunnan osaamista kehitetään edelleen niin, että voimme toimia entistä aktiivisempänä kumppanina ja siten tuottaa lisäarvoa asiakkaidemme liiketoimintaan tiloilla ja tilapalveluilla.



Vesa Immonen
Toimitusjohtaja
Kiinteistö-Tapiola

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2010

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Kiinteistö-Tapiola Oy:n liiketoiminta kehittyi tavoitteiden mukaisesti.

Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja 228,7 miljoonaa euroa (268,0 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 15,7 miljoonaa euroa (42,7 milj. e).

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo kasvoi 2 539,4 miljoonaan euroon (2 309,1 milj. e). Vuokratava pinta-ala on 1,1 miljoonaa m² (1,1 milj. m²), joka sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Kiinteistö-Tapiolan ja Corbelin välinen sopimus kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden tuottamisesta Kiinteistö-Tapiolan hallinnoimaan toimitilakiinteistösalkkuun astui voimaan vuoden 2010 alusta. Palvelut sisältävät toimitilakiinteistöjen isännöinnin, kirjanpidon, vuokrahallinnon sekä vuokraustoiminnan teknisen tuen. Palvelut on käynnistetty tilikauden aikana ja koko vuosi on ollut aktiivisen kehittämisen aikaa. Palvelusopimuksen vaikutus näkyy Kiinteistö-Tapiolan ulkopuolisissa palveluissa merkittävästi lisäyksenä ja henkilöstökuluissa vähennyksenä.

Carlyle Groupin hallinnoiman CEREP III rahaston kiinteistövarallisuuden hallinnointisopimus uudistettiin 1.7. alkaen ja se on voimassa vuoden 2011 loppuun asti. Sopimus on jatkoa vuonna 2008 alkaneelle yhteistyölle.

Kiinteistö-Tapiolan toimintaperiaatteena on vastata koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjusta ja tuottaa palvelut asiakaslähtöisesti niin sijoittajille kuin vuokralaisille: sijoittajille kiinteistöt hyviksi sijoituksiksi ja vuokralaisille toimintaa tukeviksi tiloiksi. Onnistuakseen tässä tehtävässä erinomaisesti, Kiinteistö-Tapiola vahvisti organisaatiotaan uusilla salkunhoitajilla, kiinteistöanalytikoilla ja asiakkuuspäälliköillä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Nykyisiä asiakkuuksia Kiinteistö-Tapiola vahvistaa uudella salkunhallintatyökalulla, kehittämällä tilojen ja tilapalveluiden brändiä sekä kasvattamalla organisaation ympäristö- ja energiaosaamista. Tavoitteena on kasvattaa nykyisiä kiinteistörahoja, perustaa uusia kiinteistörahoja ja hankkia lisää hallinnoitavaa kiinteistövarallisuutta. Kiinteistö-Tapiolan hallinnoiman kiinteistövarallisuuden kokonaisarvon ennakoidaan kasvavan strategiakaudella vuoden 2012 loppuun mennessä noin 3 miljardiin euroon. Kiinteistörahojen osuuden arvioimme kasvavan nykyisestä 0,3 miljardista eurosta 0,5 miljardin euroon.

Kiinteistö-Tapiola kasvaa kannattavasti. Strategian mukaisesti edetessämme liikevaihtomme nousee noin 10 miljoonaan euroon ja kannattavuus säilyy vähintään tyydyttävällä tasolla. Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöiden osuus Kiinteistö-Tapiolan liikevaihdosta pienenee strategiakaudella.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloudellisiin ja toiminnallisiin riskeihin Kiinteistö-Tapiola varautuu riskienhallintasuunnitelmassa kirjatuin toimenpitein.

Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Emoyhtiön liikevaihto oli 8,8 miljoonaa euroa ja se kasvoi 17,1 prosenttia vuoden 2009 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Emoyhtiön liikevoitto oli 7,3 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin liikevaihto oli 8,9 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 8,5 prosenttia liikevaihdosta.

Emoyhtiön omavaraisuusaste nousi 67,6 prosenttiin ja maksuvalmius pysyi edelleen hyvällä tasolla. Konsernin omavaraisuusaste oli 67,8 prosenttia ja quick ratio 2,6.

Emoyhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2010	2009	2008
Liikevaihto, milj. e	8,8	7,5	6,7
Liikevoitto, milj. e	0,6	0,7	0,5
Liikevoitto, %	7,3	9,7	7,0
Oman pääoman tuotto, %	31,1	61,4	82,3
Omavaraisuusaste, %	67,6	42,5	27,8
Quick ratio	2,6	1,7	1,2

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2010
Liikevaihto, milj. e	8,9
Liikevoitto, milj. e	0,8
Liikevoitto, %	8,5
Oman pääoman tuotto, %	39,5
Omavaraisuusaste, %	67,8
Quick ratio	2,6

Henkilöstö

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 39 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 henkilöstörahoissa. Tytäryhtiöissä ei ole palkattua henkilöstöä.

	2010	2009	2008
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	39	48	47
Tilikauden palkat ja palkkiot, milj. e	2,2	2,4	2,3

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen

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

Allekirjoitettuaan tammikuussa YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, Principles for Responsible Investment) Kiinteistö-Tapiola on sitoutunut raportoimaan vuosittain toiminnastaan ja edistyksistään periaatteiden käyttöönotossa. 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.

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

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

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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1.458.581,73 euroa, josta tilikauden voitto on 548.282,77 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

osinkona jaetaan 200 euroa/osake	
eli yhteensä	200.000,00 euroa
omaan pääomaan jätetään	1.258.581,73 euroa
	1.458.581,73 euroa

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeita on yhteensä 1.000 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Hallinto ja tilintarkastajat

Kiinteistö-Tapiolan varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.3.2010. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2009, valittiin hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajat. Hallituksen jäseniksi valittiin Jari Eklund, Juha-Pekka Halmeenmäki, Hanna Hiidenpalo, Erja Ketko ja Minna Kohmo. Yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö vastuullisena tilintarkastajana Juha Tuomala. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen.

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2010

Liikevaihto

8 919 523,64

Liiketoiminnan muut tuotot

840,00

Materiaalit ja palvelut

-3 116 261,70

Henkilöstökulut

-2 688 691,73

Poistot ja arvonalennukset

-282 206,62

Liiketoiminnan muut kulut

-2 073 556,26

LIIKEVOITTO

759 647,33

Rahoitustuotot ja -kulut

-13 396,62

VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ

746 250,71

VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

746 250,71

Tuloverot

-194 844,69

TILIKAUDEN TULOS

551 406,02

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI

KONSERNITASE

31.12.2010

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet	297 773,05
Aineelliset hyödykkeet	63 494,93
Sijoitukset	35 387,90

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ 396 655,88

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset	171 320,85
Rahat ja pankkisaamiset	1 896 076,36

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ 2 067 397,21

VASTAAVAA YHTEENSÄ

2 464 053,09

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	918 617,42
Tilikauden voitto/tappio	551 406,02

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 1 670 023,44

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma	794 029,65
-----------------------------	------------

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 794 029,65

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

2 464 053,09

KIINTEISTÖ-TAPIOLA OY

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto	8 800 136,14	7 512 137,68
Liiketoiminnan muut tuotot	840,00	7 520,00
Materiaalit ja palvelut	-3 116 261,70	-1 178 083,62
Henkilöstökulut	-2 688 691,73	-3 032 557,54
Poistot ja arvonalennukset	-282 038,00	-265 313,31
Liiketoiminnan muut kulut	-2 072 878,73	-2 313 420,49
LIIKEVOITTO	641 105,98	730 282,72
Rahoitustuotot ja -kulut	-13 714,83	-22 885,52
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	627 391,15	707 397,20
Satunnaiset erät	118 000,00	0,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VERO	745 391,15	707 397,20
Tuloverot	-197 108,38	-185 919,02
TILIKAUDEN TULOS	548 282,77	521 478,18

KIINTEISTÖ-TAPIOLA OY

TASE	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	297 773,05	497 146,09
Aineelliset hyödykkeet	63 494,93	50 220,90
Sijoitukset	46 097,06	27 797,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	407 365,04	575 164,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	281 067,85	65 886,27
Rahat ja pankkisaamiset	1 764 081,88	1 973 030,01
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 045 149,73	2 038 916,28
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 452 514,77	2 614 080,33
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	910 298,96	388 820,78
Tilikauden voitto/tappio	548 282,77	521 478,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 658 581,73	1 110 298,96
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	320 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	793 933,04	1 183 781,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	793 933,04	1 503 781,37
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 452 514,77	2 614 080,33

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 168,62 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
Konsernitiilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni 1.1.-31.12.2010	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2010	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2009
Liikevaihto			
Sijoittaminen	1 791 164,55	1 986 813,55	2 265 373,78
Vuokraus	2 949 221,44	3 312 495,35	2 295 338,99
Isännöinti	2 744 898,48	2 744 898,48	2 081 232,23
Rakennuttaminen	680 428,76	755 928,76	870 192,68
Hallinnointipalkkiot	753 810,41		
Yhteensä	8 919 523,64	8 800 136,14	7 512 137,68
Liiketoiminnan muut tuotot			
Vuokratuotot	840,00	840,00	7 520,00
Yhteensä	840,00	840,00	7 520,00
Materiaalit ja palvelut			
Ulkopuoliset palvelut	-3 116 261,70	-3 116 261,70	-1 178 083,62
Yhteensä	-3 116 261,70	-3 116 261,70	-1 178 083,62
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä			
Toimihenkilöitä	39	39	48
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-2 162 386,36	-2 162 386,36	-2 407 300,09
Eläkekulut	-455 760,49	-455 760,49	-474 179,36
Muut henkilösivukulut	-70 544,88	-70 544,88	-151 078,09
Yhteensä	-2 688 691,73	-2 688 691,73	-3 032 557,54
Lainat toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja lähipiirille			
Ei ole.			
Poistot ja arvonalennukset			
Liikearvo	-168,62		
Atk-ohjelmat	-260 873,04	-260 873,04	-248 573,04
Koneet ja kalusto	-21 164,96	-21 164,96	-16 740,27
Yhteensä	-282 206,62	-282 038,00	-265 313,31
Liiketoiminnan muut kulut			
Toimitilakulut	-264 248,87	-264 248,87	-291 782,06
Atk-kulut	-708 930,95	-708 930,95	-613 168,38
Hallintokulut	-617 306,77	-617 111,77	-927 991,72
Muut	-483 069,67	-482 587,14	-480 478,33
Yhteensä	-2 073 556,26	-2 072 878,73	-2 313 420,49
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00
Muilta	6 605,36	6 287,15	4 099,20
Yhteensä	6 605,36	6 287,15	4 099,20
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	0,00
Muille	-20 001,98	-20 001,98	-26 984,72
Yhteensä	-20 001,98	-20 001,98	-26 984,72
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-13 396,62	-13 714,83	-22 885,52
Satunnaiset erät			
Saadut konserniavustukset	0,00	118 000,00	0,00
Konserniavustukset	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	118 000,00	0,00

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Taseen liitetiedot	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2009
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet			
Konsernin liikearvo			
Hankintameno 1.1.	168,62	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	168,62	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-168,62	0,00	0,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-168,62	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot			
Hankintameno 1.1.	1 242 865,21	1 242 865,21	1 242 865,21
Lisäykset	61 500,00	61 500,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 304 365,21	1 304 365,21	1 242 865,21
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-745 719,12	-745 719,12	-497 146,08
Tilikauden poisto	-260 873,04	-260 873,04	-248 573,04
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 006 592,16	-1 006 592,16	-745 719,12
Kirjanpitoarvo 31.12.	297 773,05	297 773,05	497 146,09
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	297 773,05	297 773,05	497 146,09
Aineelliset hyödykkeet			
Kalusto			
Hankintameno 1.1.	130 875,40	130 875,40	130 875,40
Lisäykset	53 838,99	53 838,99	0,00
Vähennykset	-19 400,00	-19 400,00	0,00
Hankintameno 31.12.	165 314,39	165 314,39	130 875,40
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-80 654,50	-80 654,50	-63 914,23
Tilikauden poisto	-21 164,96	-21 164,96	-16 740,27
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-101 819,46	-101 819,46	-80 654,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	63 494,93	63 494,93	50 220,90
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	63 494,93	63 494,93	50 220,90

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Taseen liitetiedot	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2009
Sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet			
Konserniyritykset			
Hankintameno 1.1.	0,00	10 709,16	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	10 709,16
Vähennykset	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	10 709,16	10 709,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	10 709,16	10 709,16
Muut osakkeet ja osuudet			
Hankintameno 1.1.	17 087,90	17 087,90	17 087,90
Lisäykset	18 300,00	18 300,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	35 387,90	35 387,90	17 087,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	35 387,90	35 387,90	17 087,90
Sijoitukset yhteensä	35 387,90	46 097,06	27 797,06

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
				10 709,16

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	113 668,51	113 668,51	16 199,00
Saamiset saman konserniin kuuluvilta yrityksiltä			
Siirtosaamiset	0,00	118 000,00	9 300,00
Saamiset muilta			
Muut saamiset	37 959,32	37 959,32	0,00
Siirtosaamiset	19 693,02	11 440,02	40 387,27
Yhteensä	171 320,85	281 067,85	65 886,27

KIINTEISTÖ-TAPIOLA KONSERNI
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Taseen liitetiedot	Konserni 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2010	Emoyhtiö 31.12.2009
Oma pääoma			
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma 1.1.	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Osakepääoma 31.12.	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Yhteensä	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Vapaa oma pääoma			
Edellisten tilikausien voitto/tappio	918 617,42	910 298,96	388 820,78
Tilikauden voitto/tappio	551 406,02	548 282,77	521 478,18
Yhteensä	1 470 023,44	1 458 581,73	910 298,96
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma		1 458 581,73	910 298,96
Oma pääoma yhteensä	1 670 023,44	1 658 581,73	1 110 298,96
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	320 000,00
Yhteensä	0,00	0,00	320 000,00
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua			
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	320 000,00
Yhteensä	0,00	0,00	320 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	7 173,71	7 173,71	8 178,30
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	0,00	0,00	0,00
Velat omistusyhteisy yrityksille	0,00	0,00	170 000,00
Muut velat	124 761,00	124 761,00	247 474,41
Siirtovelat	662 094,94	661 998,33	758 128,66
Yhteensä	794 029,65	793 933,04	1 183 781,37
Vieras pääoma yhteensä	794 029,65	793 933,04	1 503 781,37
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Henkilöstökulut	519 683,50	519 683,50	460 453,80
Rahoituserät	0,00	0,00	91 281,86
Muut siirtovelat	142 411,44	142 314,83	206 393,00
Siirtovelat yhteensä	662 094,94	661 998,33	758 128,66

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

3 835 280,08

Eläkevastuut

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2010 allekirjoitukset

Espoossa 18. päivänä helmikuuta 2011

Jari Eklund
hallituksen puheenjohtaja

Vesa Immonen
toimitusjohtaja

Minna Kohmo

Juha-Pekka Halmeenmäki

Erja Ketko

Hanna Hiidenpalo

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 15. päivänä maaliskuuta 2011

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT

Käytetyt tilikirjat

Päiväkirja ja yhteenveto	atk-lista
Pääkirja ja yhteenveto	atk-lista
Tuloslaskelma ja yhteenveto	atk-lista
Tase ja yhteenveto	atk-lista
Tasekirja erikseen sidottuna kirjana	
Tase-erittelykirja erikseen sidottuna kirjana	

Osakirjanpitojärjestelmät

Investointien hallintajärjestelmä	INHA
-----------------------------------	------

Tilikartat

	atk-lista
Yhtiönumeroluettelo	GL-yhtiö TAPIO
Tilikartta	GL-yhtiö TAPIO
Alatilikoodit	GL-yhtiö TAPIO
Vastuualuekoodit	GL-yhtiö TAPIO
Yhtiö-/toimintojakokoodit	GL-yhtiö TAPIO
Sijoituslajikoodit	GL-yhtiö TAPIO
Verokoodit	GL-yhtiö TAPIO
Projektinumerot	GL-yhtiö TAPIO
Konserniyhtiökoodit	GL-yhtiö TAPIO

Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö-Tapiola Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö-Tapiola Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää 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 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 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 virheellisuuden 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 lausuntonamme 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 yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 15. päivänä maaliskuuta

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Tuomala
KHT