

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2019

y-tunnus: 2074151-9



LÄHITAPIOLA

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2019	1
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vuonna 2019	1
Liiketoiminta-alueet	1
Tilikauden merkittävät tapahtumat	2
Asiakkaat ja asiakasedut	2
Vastuullisuus	3
Toimintaympäristö	3
Riskienhallinta	4
Hallinto, henkilöstö, palkitseminen	4
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	6
Tulevaisuuden näkymät	6
Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi	7
Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2019	8
Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	8
Tuloslaskelma, konserni	8
Tase, konserni	9
Epäsuora rahoituslaskelma, konserni	10
Tunnusluvut, konserni	11
Liitetiedot, konserni	12
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	20
Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	20
Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	21
Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	22
Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	23
Tunnuslukujen laskentakaavat	23
Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito	24
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	31
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	32
Tilinpäätösmerkintä	33

Hallituksen toimintakertomus 2019

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy (LähiTapiola Kiinteistövarainhoito) kuuluu LähiTapiola-ryhmään, jonka ylimpänä emoyrityksenä toimii LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (LähiTapiola Vahinkoyhtiö, y-tunnus 0211034-2). LähiTapiola Vahinkoyhtiön hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös löytyy osoitteesta www.lahitapiola.fi.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vuonna 2019

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni hallinnoi LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden kiinteistövarallisuutta, kiinteistörahastoja, osake- ja korkorahastoja sekä pääoma- ja velkapääomarahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa vaihtoehtorahastonhoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä. Lisäksi se tarjoaa kiinteistö- ja pääomasijoitussijoituspalveluita myös LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisille sijoittajille kiinteistörahastoina sekä pääomasijoitusrahastoina. Konsernin kiinteistösijoittamisen ja kiinteistöjohtamisen sekä pääomasijoittamisen palvelut ovat osa LähiTapiola-ryhmän elämänturvatarjontaa.

- Konsernin liike-tulos 2,3 miljoonaa euroa
- Emoyhtiön liike-tulos 0,9 miljoonaa euroa
- Konsernin hallinnoitava kiinteistövarallisuus 2 422,9 miljoonaa euroa.

Liiketoiminta-alueet

Kiinteistövarainhoitopalvelut

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tarjoaa asiakkailleen yksilöityä kiinteistösalkunhoitoa ja kiinteistörahastoja sekä vuokralaispalveluja Huoleton Tila ja Mutkaton Koti –konsepteina. Palvelut kattavat kokonaisvastuun koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjusta: sijoittajille kiinteistöt hyväksi sijoituskohteiksi ja vuokralaisille toimintaa ja elämää tukeviksi tiloiksi ja kodeiksi.

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 2,4 miljardia euroa (31.12.2018 2,4 mrd. €). Kiinteistökanta muodostui toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,6 miljoonaa neliometriä (0,6 milj. m²). Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja noin 148 miljoonaa euroa (noin 183 milj. €) ja kiinteistömyyntejä noin 191 miljoonaa euroa (noin 302 milj. €).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallinnoima kiinteistörahastopääoma pysyi 1,6 miljardissa eurossa (1,6 mrd. €). Salkunhoitomandaatit puolestaan pysyivät nettomääräisesti 0,8 miljardissa eurossa (0,8 mrd. €).

Rahastoliiketoiminta

Konsernissa harjoitetaan kiinteistö-, pääoma- ja velkapääoma- sekä osake- ja korkorahastoliiketoimintaa. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:llä (aikaisemmalta nimeltään Kiinteistöpääomarahastot Oy) on vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) annetun lain mukainen Finanssivalvonnan myöntämä AIFM-toimilupa ja se toimii vaihtoehtorahaston hoitajana kiinteistöpääomarahastoille LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky, vuoden lopussa perustetulle Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle sekä näiden neljälle syöttörahastolle. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy luopui tuulivoimaan sijoittavan TuuliTapiola Ky:n hallinnoinnista. Lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy toimii vaihtoehtorahaston hoitajana kiinteistöihin sijoittavalle, ammattimaisille sekä ei-ammattimaisille sijoittajille markkinoitavalle Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöille ja viidelle osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavalle erikoissijoitusrahastolle, joissa sijoittajina LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt –rahaston NAV 31.12.2019 oli 112,6 miljoonaa euroa (75,0 milj. €). Osake- ja korkorahastojen yhteenlaskettu nettoarvo (NAV) oli 31.12.2019 560,2 miljoonaa euroa (489 milj. €.). LähiTapiola Varainhoito Oy toimii näiden osake- ja korkorahastojen omaisuudenhoitajana ja vastaa näiden rahastojen osuusrekisterin hoidosta sekä arvonnaskennasta.

Vuoden lopussa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy aloitti yhden pääomarahaston, yhden velkapääomarahaston sekä näiden rahastojen kahden syöttörahaston hoitajana. LähiTapiola Pääomasijoitus IV Ky:n NAV 31.12.2019 oli 2,7 miljoonaa euroa. LähiTapiola Velkasijoitus II Ky aloittaa toimintansa vuonna 2020.

Kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan myös Ky-muotoisten kiinteistöpääomarahastojen sekä yhteissijoitusrakenteiden vastuunalaisina yhtiömiehinä toimivien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiöiden kautta. Tytäryhtiöt toimivat vastuunalaisina yhtiömiehinä Tapiola KR I Ky:lle, Tapiola KR III Ky:lle, Tapiola KR IV Ky:lle, LähiTapiola KR PK2 Ky:lle, LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky:lle, LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky:lle, LähiTapiola Tampereen Tornit Ky:lle sekä LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky:lle.

Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto, milj. euroa	15,0	15,9	15,2
Liikevoitto, milj. euroa	2,3	2,9	2,3
Liikevoitto-%	15,4	18,4	15,0
Kulu-tuotto -suhde	0,85	0,82	0,85
Oman pääoman tuotto (ROE), %	14,7	24,7	20,3
Omavaraisuusaste, %	78,0	79,5	80,1
Maksuvalmius, Quick ratio	4,1	4,3	4,3

Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto, milj. euroa	11,6	12,1	11,2
Liikevoitto, milj. euroa	0,9	1,5	0,0
Liikevoitto-%	8,0	12,7	0,4
Kulu-tuotto -suhde	0,92	0,87	0,96
Oman pääoman tuotto (ROE), %	3,8	10,7	-3,6
Omavaraisuusaste, %	86,6	85,0	87,0
Maksuvalmius, Quick ratio	6,3	5,5	6,1

Kiinteistövarainhoito-konsernin liikevaihto laski myynneistä johtuvan hallinnoitavan varallisuuden pienenemisen myötä 15,0 miljoonaan euroon (15,9 milj. €) ja liikevoitto 2,3 miljoonaan euroon (2,9 milj. €). Omavaraisuus 78,0 prosenttia (79,5 %) ja maksuvalmius 4,1 (4,3) säilyivät erinomaisella tasolla.

Tilikauden merkittävät tapahtumat

Vuosi 2019 aloitti Kiinteistövarainhoidon kolmevuotisen strategiakauden, jonka päätavoitteena on LähiTapiola-ryhmän Elämänturva-konseptin liittäminen osaksi rahastoliiketoimintaa sekä tämän

myötä kasvattaa LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisten asiakkuuksien tuottamaa liikevaihtoa.

Kiinteistövarainhoito saavutti asiakkailleen varainhoito- ja rahastoliiketoiminnassa jälleen erinomaiset kiinteistösijoitusten tuotot onnistuneilla investoinneilla, oikea-aikaisilla myynneillä sekä tehokkaalla vuokraustoiminnallaan. Sekä sijoittaja-asiakkaiden että vuokralaisten asiakastyytyväisyys säilyi erinomaisella tasolla. Myös henkilöstön tyytyväisyys pysyi erittäin korkealla tasolla ja tulokset paranivat edelleen edelliseen vuoteen nähden.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito raportoi edellisen vuoden tapaan PRI:lle (Principles for Responsible Investment) vastuullisen sijoitustoiminnan toteutumisesta sekä osallistui laajennettuun kiinteistöalan vastuullisuusstandardin GRESB:n (Global Real Estate Sustainability Benchmark) mukaiseen vastuullisuusraportointiin parantaen tuloksiaan molemmissa vertailuissa.

Vuokralaisasiakkaiden palvelua parannettiin loppuvuodesta käyttöön otetulla sähköisellä allekirjoituksella. Vuoden aikana aloitettiin asuntohakemusten käsittelyä tehostava järjestelmäprojekti sekä vuokralaisasiakkaiden sähköistä palvelua parantavan sivuston uudistaminen. Myös kiinteistösijoitusten raportoinnin kehittämistä jatkettiin.

Espoon kauppakeskus Ainoan kolmas vaihe valmistui lokakuussa ja kauppakeskuksen avaus onnistui erinomaisesti. Myös hotellihanke Helsingin Bulevardi 28:ssä sai valmistuttuaan positiivisen vastaanoton. Muiden suurien kehityshankkeiden osalta Tampereen Kansi ja Areena –hanke jatkui lisäinvestoinnein ja Turussa aloitettiin Hamburger Börs -hotellin uudistaminen. Vuoden 2019 kuluessa valmistui useita asuntokohteita eri puolille Suomea. Vuoden aikana toteutettiin useita myyntejä, joista suurimpana kokonaisuutena LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky:n 10 asunto-osakeyhtiön myynnit.

Rahastotarjoamaa laajennettiin uudella pääomarahastolla sekä uudella kiinteistöpääomarahastolla Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:llä, jonka sijoituskohteita tulevat olemaan joko olemassa olevat modernit ja muuntojoustavat kiinteistöt tai uudisrakennushankkeet, jotka toteutetaan julkisten palvelujen käyttöön.

Asiakkaat ja asiakasedut

Kiinteistösalkunhoidon, kiinteistö-, pääoma- ja velkapääomarahastojen asiakkaita ovat LähiTapiola-

ryhmän yhtiöiden lisäksi institutionaalisia sijoittajat, yritykset ja yhteisöt sekä yksityishenkilöt.

Huoleton Tila ja Mutkaton Koti -vuokrauspalvelukonseptit tarjoavat vuokralaisille monipuolisia palveluja täydentämään ja helpottamaan vuokrasuhteen jokaista vaihetta.

Vastuullisuus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa toiminnassaan LähiTapiolan vastuullisuusperiaatteita. LähiTapiolan yhteiskuntavastuun perustana ovat toiminnan oleelliset vaikutukset alueellisiin ja valtakunnallisiin sidosryhmiin. Vastuullinen toiminta merkitsee ihmisten ja yhteisöjen turvallisuuden, hyvinvoinnin ja menestymisen edistämistä, taloudellisen vastuun kantamista, työyhteisöön panostamista, ympäristö- ja ilmasto vaikutusten vähentämistä, riskien hallintaa sekä aktiivista osallistumista lähiyhteisöjen ja yhteiskunnan kehittämiseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyö näkyy sijoituksellisen vastuun lisäksi käytännössä kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa ja optimoinnissa, uusiutuvien energialähteiden käytössä, ympäristösertifioinneissa, sidosryhmäohjeistuksissa, harmaan talouden torjunnan kumppanivalinnoissa ja sisäisessä laatuauditoinnissa (EFQM).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut toiminnassaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin ja raportoi vuosittain PRI:lle vastuullisen toiminnan toteutumisesta. Periaatteiden mukaisesti sijoitusanalyysissä huomioidaan vähintään seuraavat ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat: kohteen sijainti, energiatehokkuus, ympäristösertifiointi, tilojen turvallisuus ja terveellisyys, ylläpidon taso ja korjausvelka, tilojen muuntojoustavuus elinkaaren aikana, vuokralaistyytyväisyys ja harmaan talouden torjunta. PRI raportoinnissa saavutettiin A+ -luokka vuonna 2019.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito osallistui toisen kerran GRESB standardin mukaiseen raportointiin. GRESB luokitus on kansainvälisesti tunnettu vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille. Raportoinnin tarkoituksena on parantaa toimialan vastuullisuustyön läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta. Tulos parani edelliseen vuoteen nähden saavuttaen kolme tähteä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut sopimuskauden energiatehokkuustavoitteisiin sekä

toimitilojen että asuntojen osalta. Ympäristövastuun osalta sertifiointijärjestelmäksi on valittu LEED sertifiointi (Leadership in Energy and Environmental Design), joka on yhdysvaltalainen vertailukelpoinen vihreiden kiinteistöjen luokittelujärjestelmä. Vuonna 2019 valmistunut kauppakeskus AINOAn kolmas vaihe sai Platinatason LEED sertifiointiin.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii aktiivisena kiinteistöalan vaikuttajana mm. alan lainsäädäntövalmisteluissa ja lausuntojen antajana esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun liittyen sekä järjestötoiminnan kautta. Kiinteistö- ja rakennuttajaliiton Rakli:n toiminnassa LähiTapiola Kiinteistövarainhoito oli mukana hallitus-, toimikunta- ja projektitasoilla.

LähiTapiola-ryhmän yhteiskuntavastuusta ja vastuullisuustyöstä kerrotaan erillisessä raportissa ”Selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista”. Se on nähtävillä osoitteessa www.lahitapiola.fi / Tietoa LähiTapiolasta / Talous.

Toimintaympäristö

Talouden toimintaympäristö

Vuoden 2019 kiinteistökauppavolyymi oli KTI Transaktioseurannan mukaan 6,3 miljardia euroa, mikä oli 34 prosenttia edellistä vuotta matalampi. Kauppojen lukumäärä pysyi kuitenkin edelleen korkeana, sillä kauppvoja tehtiin ennätysvuosi 2018 jälkeen suunnilleen yhtä paljon kuin vuonna 2017.

Ulkomaiset sijoittajat hankkivat viime vuoden aikana Suomesta kiinteistöjä 2,8 miljardilla eurolla ja myivät 1,5 miljardilla eurolla, eli ulkomaisten sijoittajien kiinteistöomistukset Suomessa jatkoivat selvästi kasvuaan. Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyymista oli kuitenkin selvästi kahta edellistä vuotta matalampi, noin 45 prosenttia. Kotimaisista sijoittajaryhmistä aktiivisimpia ostajia olivat kiinteistösijoitusrahastot, joiden osuus kokonaisvolyymista oli 29 prosenttia.

Kiinteistömarkkinoiden pääajurit ovat edelleen alhainen korkotaso, investointipääomien suuri määrä sekä kiinteistöjen houkuttelevuus verrattuna muihin sijoitusluokkiin. Maailmantalouden kehityksen epävarmuus ja euroalueen kasvunäkymien heikkeneminen kuitenkin luovat epävarmuutta kiinteistömarkkinoiden kehitykselle. Erityisesti toimitilamarkkinoiden vuokrannousun on odotettu hidastuvan.

Prime-osamarkkinoiden tuottovaatimusten lasku jatkui vuoden 2019 aikana, Helsingin keskus-

tassa tuottovaatimus painui alle 3,5 prosentin tason. Prime tuottovaatimukset pysyivät lähellä nykytasoa myös lähiaikoina. Pirteä taloustilanne ja kova kysyntä ovat pitäneet toimistovuokrat nousussa Helsingin keskustassa ja käyttöasteet ovat olleet vakaita monilla alueilla. Markkinat ovat kuitenkin eriytyneet ja kysyntä kohdistuu hyvillä sijainneilla oleviin, moderneihin ja tehokkaisiin toimitiloihin.

Liiketilavuokrauksessa kaupanmurros ja verkko-kaupan yleistymisen ovat lisänneet epävarmuutta ja sijoittajien varovaisuutta, mutta toistaiseksi liiketilojen käyttöasteet ovat säilyneet lähes ennallaan. Liiketilavuokrien kehityksessä on selkeää hajontaa paikkakunnittain ja kohteittain.

Pääkaupunkiseudulla logistiikkakohteiden käyttöasteet ovat edelleen parantuneet. Logistiikkakiinteistöjen vuokrat ovat olleet vakaita ja sijoittajakysyntä logistiikkakohteille on pysynyt korkeana painaen logistiikan tuottovaatimusta ennätysmatalalle. Prime tuottovaatimukset ovat painuneet selkeästi alle 6,0 prosentin.

Rakentamisen vahvin kasvukiito on ohi ja asuntorakentamisessa aloitus- ja lupamäärät ovat kääntyneet laskuun. Matalan korkotason ylläpitämä vahva sijoittajakysyntä piti kuitenkin volyymin pitkän ajan keskitasoa korkeammalla. Liike- ja asuntorakentamisessa lupakuutiomäärät kääntyivät kevyeen nousuun loppuvuonna.

Voimakkaan uudisrakentamisen myötä vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut vahvasti ja rakenteilla on edelleen lukuisia kohteita, jotka valmistuessaan lisäävät asuntotarjontaa markkinoilla. Lisääntynyt tarjonta on hetkellisesti jopa laskenut vuokria joillain alueilla (esim. Jyväskylä ja Lahti). Kaupungistumisen ja vuokra-asumisen yleistymisen myötä vuokratkysynnän odotetaan jatkuvan vahvana sekä vuokrien jatkavan maltillista nousua. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet selvästi ja positiivinen kehitys keskittyy suuriin kaupunkeihin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

Riskienhallinta

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola -ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväisohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä. Yhtiöllä on oma riskienhallintasuunnitelma, jonka tarkoituksena on esittää

kokonaiskuva yhtiön riskitilanteesta, riskinottohalukkuudesta ja suunnitelluista riskienhallintatoimenpiteistä.

Yhtiön hallituksella on kokonaisvastuu riskienhallinnan järjestämisestä. Hallitus seuraa säännöllisesti riskienhallinnan tilaa ja keskeisimpien riskien kehitystä. Yhtiön toimitusjohtaja ja yhtiön johto vastaavat riskienhallinnan käytännön valmistelusta, toteuttamisesta ja toteuttamisen seurannasta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteena on kokonaisvaltainen riskienhallinta, jossa integroidaan yhtiön riskienhallintaan liittyvät toiminnot, toimijat ja politiikat tukemaan yhtiön strategioiden ja ydintavoitteiden saavuttamista.

Yhtiön merkittävimpiä toimintaympäristöön ja strategiaan liittyviä riskejä ovat kiinteistösijoitusten kokonaistuottoon liittyvät riskit, globaalin talouden ja kiinteistömarkkinan yleiseen kehitykseen liittyvät riskit, energiatalouden muutokset sekä kilpailijoihin ja asiakashankintaan liittyvät riskit.

Yhtiön merkittävimmät operatiiviset riskit liittyvät ICT –kokonaisuuden ohjaukseen, matriisiorganisaatiossa toimimiseen sekä juridisiin riskeihin.

Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja asiakkuuskeskittymisriskeihin, joita hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla. Myös yhtiön hallinnoitavan varallisuuden arvoon liittyy taloudellinen riski, koska kiinteistöomaisuuden markkina-arvojen alentuessa tai hallinnoidun kiinteistökannan pienentyessä yhtiön liikevaihto pienenee.

Hallinto, henkilöstö, palkitseminen

LähiTapiola-ryhmän hallinto ja johtamisjärjestelmä

LähiTapiola-ryhmän ja sen yhtiöiden hallinnossa noudatetaan hyvää hallinnointitapaa, joka perustuu vakuutus- ja rahoitusalaan koskevaan lainsäädäntöön, Finanssivalvonnan antamiin määräyksiin ja ohjeisiin sekä keskinäisiin vakuutusyhtiöihin soveltuvien osin listayhtiöiden hallinnointikoodiin.

LähiTapiola-ryhmä muodostaa vakuutusyhtiölain tarkoittaman vakuutusyhtyrhythän, jonka lain tarkoittama johtava emoyritys on LähiTapiola Vahinkoyhtiö. Sillä on tässä roolissaan koko LähiTapiola-ryhmään ulottuva vastuu ryhmän ja sen yhtiöiden luotettavan hallinnon, vakavaraisuuden valvonnan, riskienhallinnan, sisäisen valvonnan sekä näihin liittyvän viranomaisraportoinnin järjestämisestä.

LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat järjestäneet keskinäiset vastuunsa ja työnjakonsa ryhmän sisäisin sopimuksin. LähiTapiola-ryhmässä toimii LähiTapiola Vahinkoyhtiön hallituksen nimittämä yhtiöryhmän johtoryhmä, jossa ovat laajasti edustettuina LähiTapiola-ryhmän eri yhtiöt ja keskeisten yhteisten toimintojen vastuulliset johtajat.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola Vahinkoyhtiön tytäryhtiönä LähiTapiola-ryhmän yhteisiä hallinto- ja johtamismenettelyjä.

Yhtiökokous

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokous pidettiin 28.3.2019. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2018, päätettiin yhtiön tuloksen käyttämisestä, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle ja valittiin yhtiön tilintarkastaja. Kokouksessa vahvistettiin lisäksi hallituksen jäsenten lukumäärä ja palkkiot sekä valittiin uudet jäsenet.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen voitonjakoesityksen vuonna 2019 maksettavista osingoista.

Hallitus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokouksessa 28.3.2019 valittiin uusi hallitus, johon kuuluu yhdeksän jäsentä, joiden toimikausi on yksi vuosi. Hallitusten jäsenillä tulee olla monipuolinen ja toisiaan täydentävä ammatillinen pätevyys sekä kokemus ja sellainen osaaminen liiketoiminnasta kuin yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta on tarpeen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallituksen jäseniä olivat:

Jari Eklund (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja

- kauppätieteiden maisteri
- yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola-ryhmä

Olli-Matti Aakula (s. 1966) 28.3.2019 saakka

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Samu Anttila (s.1974)

- filosofian maisteri, EMBA, SHV
- varatoimitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö

Teija Kerminen (s. 1963) 28.3.2019 alkaen

- varatuomari, EMBA
- lakiasiainjohtaja LähiTapiola-ryhmä

Pentti Kuusela (s. 1964) 28.3.2019 alkaen

- vakuutusosionomi
- toimitusjohtaja LähiTapiola Pirkanmaa Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Mirel Leino (s. 1971) 28.3.2019 alkaen

- kauppätieteiden tohtori, CFA
- työelämäprofessori Aalto-yliopisto

Juha Malm (s. 1966) 28.3.2019 alkaen

- varatuomari, CEFA
- sijoitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Tapio Oksanen (s. 1958)

- kauppätieteiden maisteri
- johtaja, talous ja rahoitus Työllisyysrahasto

Paula Pöntynen (s. 1952) 28.3.2019 saakka

- ekonomi
- hallituksen puheenjohtaja Ekosuunta

Ulla Sipilä (s. 1957) 28.3.2019 alkaen

- yo-merkonomi
- toimitusjohtaja, LähiTapiola Kainuu-Koillismaa Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Jari Sundström (s. 1960)

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Hallitus kokoontui vuonna 2019 11 kertaa. Kokouksen osallistumisprosentti oli 91,9.

Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset ovat tilinpäätöksen liitetiedoissa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n johtoryhmä

Vesa Immonen (s. 1965)

- diplomi-insinööri
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Vesa Eskoli (s. 1968)

- kauppätieteiden maisteri
- kiinteistösijoitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Anni Hauta (s. 1989)

- oikeustieteen maisteri
- lakimies LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Hanna-Leena Kaisto (s. 1976)

- kauppätieteiden maisteri
- talouspäälikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Arto Nummela (s. 1967)

- diplomi-insinööri
- johtaja, suurasiakkaat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Reetta Räsänen (s. 1977)

- diplomi-insinööri
- kiinteistöjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Kim Särs (s. 1972)

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Toimitusjohtaja

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

Lähipiiri

Lähipiiristä kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on KPMG Oy Ab, jonka nimemänä yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Nummi, KHT.

Valvova viranomainen

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot on julkisen valvonnan alainen vaihtoehtorahastojen hoitaja. Finanssi-valvonta valvoo ja tarkastaa, että valvottavat noudattavat lakia ja hyvää kirjanpitoa ja käyttävät toiminnassaan asianmukaisia menettelytapoja.

Finanssivalvonta seuraa ja arvioi valvottaviensa taloudellista asemaa, johtamis-, valvonta- ja riskienhallintajärjestelmiä, toimintaedellytyksiä sekä toimintaympäristön muutoksia.

Henkilöstö

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	45	44
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj.€	3,7	3,3

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	37	35
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj.€	3,1	2,7

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 37 (34) henkilöä ja konsernissa 45 (44) henkilöä. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot

Oy:n palveluksessa työskenteli tilikauden aikana keskimäärin kahdeksan (6) henkilöä.

Vuoden 2019 alussa Promote Tapiola Oy:n henkilöstö (4) siirrettiin emoyhtiöön. Lokakuussa 2019 LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n palvelukseen siirtyi viisi henkilöä LähiTapiola Vahinkoyhtiöstä pääoma- ja velkapääomarahastoliiketoimintaan liittyen.

Palkitseminen

Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa hyvään suoritukseen sekä motivoida ja sitouttaa henkilöitä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon palkitseminen perustuu yhtiöryhmän ja sen yhtiöiden strategiaan ja sen pohjalta asetettuihin tavoitteisiin.

Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahastossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2019 henkilöstörahastolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Liiketoiminta on jatkunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisilta osin odotusten mukaisena eikä merkittäviä erityisiä tapahtumia tai poikkeamia ole tilikauden jälkeen tapahtunut.

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistösijoitustoiminta

Vuosi 2020 jatkaa kolmevuotista strategiakautta, jonka tavoitteena on LähiTapiola-ryhmän Elämän-turva-konseptin liittäminen osaksi rahastoliiketoimintaa varainhoito-organisaatioiden ja Henkiyhtiön yhteistyötä tiivistämällä sekä tämän myötä kasvattaa LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisten asiakkuuksien tuottamaa liikevaihtoa.

Kiinteistövarainhoito jatkaa suuria kiinteistökeshityshankkeita mm. Tampereen ja Turun keskustassa. Näillä, yhdessä suunnitteilla olevien muiden kiinteistöjen hankintojen ja myyntien kanssa, on tärkeä merkitys asiakassalkkujen tuotoille.

Vuokralaisille tarjottavia sähköisiä palveluja kehitetään entistä paremmiksi ja vaivattomimmiksi. Tavoitteena on parantaa vuokralaisasiakaskokemusta ja sekä lyhentää tilojen tyhjillään oloaika.

Rahastoliiketoiminta

Vuonna 2020 rahastoliiketoiminnan kasvattaminen keskittyy LähiTapiola Sijoituskiinteistöt –rahaston sekä pääoma- ja velkapääomarahastojen kasvattamiseen sekä myynnin tehostamiseen. Rahastoilla tavoitellaan merkittävää LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisen hallinnoitavan varallisuuden lisäystä ja asiakasmäärän tuntuva kasvua.

Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 10 282 455,52 euroa, josta tilikauden voitto on 2 123 634,87 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti vaikuta jakokelpoisten varojen määrään.

Hallitus ehdottaa 23.3.2020 pidettävälle yhtiökokoukselle, että vuoden 2019 tilikauden 2 123 634,87 euron voitosta maksetaan osinkoa 105,00 euroa osakkeelta ja loput tilikauden voitosta siirretään edellisten tilikausien tulos -tilille. Ehdotuksen mukaan osinkoihin käytettäisiin yhteensä 1 061 550,00 euroa.

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2019

Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

Tuloslaskelma, konserni

	liitenumero	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto	K1	14 995 443,45	15 881 846,94
Liiketoiminnan muut tuotot	K2	48 080,37	2 572,71
Materiaalit ja palvelut	K3	-4 458 187,26	-4 996 937,59
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 662 082,51	-3 289 243,10
Henkilösivukulut	K4, K5		
Eläkekulut		-740 621,43	-757 733,56
Muut henkilösivukulut		-76 348,11	-88 649,96
Henkilösivukulut yhteensä		-816 969,54	-846 383,52
Poistot ja arvonalennukset	K6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-178 368,66	-175 874,07
Liiketoiminnan muut kulut	K7, K8	-3 622 640,64	-3 647 960,47
LIKEVOITTO		2 305 275,21	2 928 020,90
Rahoitustuotot ja -kulut	K9		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		2 825,56	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		0,00	3 632,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-34 814,08	-22 690,72
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-31 988,52	-19 057,86
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		2 273 286,69	2 908 963,04
Tuloverot		-735 250,59	-391 478,71
Muut välittömät verot		-773,88	-195 542,58
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		1 537 262,22	2 321 941,75

Tase, konserni

	liitenumero	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	K10		
Aineettomat oikeudet		0,00	3 715,80
Muut pitkävaikutteiset menot		704 134,70	800 699,71
Ennakkomaksut		13 212,00	5 754,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		717 346,70	810 169,51
Aineelliset hyödykkeet	K11		
Koneet ja kalusto		136 235,52	148 357,37
Sijoitukset	K12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		463 744,38	463 744,38
Muut osakkeet ja osuudet		17 626,00	12 626,00
Sijoitukset yhteensä		481 370,38	476 370,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 334 952,60	1 434 897,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	K13		
Lainasaamiset	K23	8 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	K13		
Myyntisaamiset		296 298,86	446 940,35
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		9 621,55	281 563,53
Muut saamiset		804 920,48	703 692,88
Siirtosaamiset		349 648,41	116 885,38
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 460 489,30	1 549 082,14
Rahat ja pankkisaamiset		11 643 496,57	9 771 618,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		13 111 985,87	11 328 701,11
VASTAAVAA YHTEENSÄ		14 446 938,47	12 763 598,37
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	K15		
Osakepääoma		233 220,00	233 220,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		9 461 893,06	7 559 184,74
Tilikauden voitto/tappio		1 537 262,22	2 321 941,75
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		11 265 595,28	10 147 566,49
VIERAS PÄÄOMA	K16		
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat		73 399,51	303 259,19
Velat saman konsernin yrityksille		401 411,23	351 989,40
Muut velat		880 638,26	313 744,46
Siirtovelat		1 825 894,19	1 647 038,83
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 181 343,19	2 616 031,88
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		3 181 343,19	2 616 031,88
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		14 446 938,47	12 763 598,37

Epäsuora rahoituslaskelma, konserni

	31.12.2019	31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	2 305 275,21	2 928 020,90
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	178 368,66	175 874,07
Muut oikaisut	743 416,57	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 227 060,44	3 103 894,97
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten		
lisäys (-)/vähennys (+)	285 567,41	-829 175,84
Lyhytaikaisten korottomien velkojen		
lisäys (+)/vähennys (-)	565 311,31	425 909,61
Käyttöpääoman muutos yhteensä	850 878,72	-403 266,23
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 077 939,16	2 700 628,74
Maksetut välittömät verot	-932 999,04	-82 436,68
Liiketoiminnan rahavirta	3 144 940,12	2 618 192,06
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	-5 000,00	0,00
Luovutustulot sijoituksista		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä		
muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-73 424,00	-78 647,00
Investointien rahavirta	-78 424,00	-78 647,00
Rahoituksen rahavirta		
Saadut korot	-31 988,52	-19 057,86
Maksetut osingot	-1 162 650,00	-1 011 000,00
Rahoituksen rahavirta	-1 194 638,52	-1 030 057,86
Rahavarojen muutos	1 871 877,60	1 509 487,20
Rahavarat tilikauden alussa	9 771 618,97	8 262 131,77
Rahavarat tilikauden lopussa	11 643 496,57	9 771 618,97

Tunnusluvut, konserni

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto, milj. euroa	15,0	15,9	15,2
Liikevoitto, milj. euroa	2,3	2,9	2,3
Liikevoitto-%	15,4	18,4	15,0
Kulu-tuotto -suhde	0,85	0,82	0,85
Oman pääoman tuotto (ROE), %	14,7	24,7	20,3
Omavaraisuusaste, %	78,0	79,5	80,1
Maksuvalmius, Quick ratio	4,1	4,3	4,3

Liitetiedot, konserni

Konsernin tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot

K1. Liikevaihto

	2019	2018
Sijoittaminen	1 027 710,83	1 421 508,86
Vuokraus	1 197 267,62	1 275 879,01
Isännöinti	1 984 272,00	2 165 423,05
Rakennuttaminen	1 377 945,66	1 579 204,29
Hallinnointipalkkiot	8 789 389,84	8 740 311,47
Kauppakeskusjohtaminen	589 607,50	654 512,50
Muut	29 250,00	45 007,76
Yhteensä	14 995 443,45	15 881 846,94

K2. Liiketoiminnan muut tuotot

	2019	2018
Muut	48 080,37	2 572,71
Yhteensä	48 080,37	2 572,71

K3. Materiaalit ja palvelut

	2019	2018
Ulkopuoliset palvelut	-4 458 187,26	-4 996 937,59
Yhteensä	-4 458 187,26	-4 996 937,59

K4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

2019	2018
45	44

K5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset

	2019	2018
Toimitusjohtajat ja toimitusjohtajien sijaiset		
Palkat ja palkkiot	-369 016,00	-451 066,00
Eläkesitoumukset	Eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.	
	Johdon lakisääteinen eläketurva on järjestetty TyEL-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.	
Annetut rahalainat ja niiden ehdot	Ei annettu rahalainoja	
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset	Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia	
Hallitusten jäsenet ja varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-49 150,00	-56 700,00
Eläkesitoumukset	Eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.	
Annetut rahalainat ja niiden ehdot	Ei annettu rahalainoja	
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset	Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia	

K6. Poistot ja arvonalennukset

	2019	2018
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-132 956,81	-126 421,61
Koneet ja kalusto	-45 411,85	-49 452,46
Yhteensä	-178 368,66	-175 874,07

K7. Liiketoiminnan muut kulut

	2019	2018
ICT-kulut	-1 254 881,39	-1 257 157,68
Toimitilakulut	-380 025,51	-287 671,02
Hallintokulut	-1 021 380,70	-1 322 762,34
Ulkopuoliset palvelut	-230 940,98	-168 286,05
Muut	-735 412,06	-612 083,38
Yhteensä	-3 622 640,64	-3 647 960,47

K8. Tilintarkastajan palkkiot

	2019	2018
Tilintarkastus	-50 795,09	-24 018,93
Veroneuvonta	-24 942,33	-9 873,67
Muut palkkiot	-7 440,00	-25 445,06
Yhteensä	-83 177,42	-59 337,66

K9. Rahoitustuotot ja -kulut

	2019	2018
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	2 825,56	0,00
Muilta	0,00	3 632,86
Yhteensä	2 825,56	3 632,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muilta	-34 814,08	-22 690,72
Yhteensä	-34 814,08	-22 690,72
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-31 988,52	-19 057,86

K10. Aineettomat hyödykkeet

	31.12.2019	31.12.2018
Konsernin liikearvo / konsernireservi (-)		
Hankintameno 1.1.	0,00	80,00
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	0,00	-80,00
Hankintameno 31.12.	0,00	0,00
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	-80,00
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	0,00	80,00
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	18 579,00	18 579,00
Kertyneet poistot 1.1.	-14 863,20	-11 147,40
Tilikauden poisto	-3 715,80	-3 715,80
Kertyneet poistot 31.12.	-18 579,00	-14 863,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	3 715,80
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 097 136,78	1 024 243,78
Lisäykset	1 685,00	72 893,00
Siirrot	30 991,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 129 812,78	1 097 136,78
Kertyneet poistot 1.1.	-296 437,07	-173 731,26
Tilikauden poisto	-129 241,01	-122 705,81
Kertyneet poistot 31.12.	-425 678,08	-296 437,07
Kirjanpitoarvo 31.12.	704 134,70	800 699,71
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	5 754,00	0,00
Lisäykset	38 449,00	5 754,00
Siirrot	-30 991,00	0,00
Hankintameno 31.12.	13 212,00	5 754,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	13 212,00	5 754,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	717 346,70	810 169,51

K11. Aineelliset hyödykkeet

	31.12.2019	31.12.2018
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	558 216,21	558 216,21
Lisäykset	60 790,00	0,00
Vähennykset	-27 500,00	0,00
Hankintameno 31.12.	591 506,21	558 216,21
Kertyneet poistot 1.1.	-409 858,84	-360 406,38
Tilikauden poisto	-45 411,85	-49 452,46
Kertyneet poistot 31.12.	-455 270,69	-409 858,84
Kirjanpitoarvo 31.12.	136 235,52	148 357,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	136 235,52	148 357,37

K12. Sijoitukset

	31.12.2019	31.12.2018
Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	463 744,38	466 244,38
Siirrot	0,00	-2 500,00
Hankintameno 31.12.	463 744,38	463 744,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	463 744,38	463 744,38
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	12 626,00	10 126,00
Lisäykset	5 000,00	0,00
Siirrot	0,00	2 500,00
Hankintameno 31.12.	17 626,00	12 626,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 626,00	12 626,00
Sijoitukset yhteensä	481 370,38	476 370,38

K13. Saamiset

	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	8 000,00	8 000,00
Yhteensä	8 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	5 000,00	0,00
Muut saamiset	4 621,55	5 563,53
Siirtosaamiset	0,00	276 000,00
Yhteensä	9 621,55	281 563,53
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	296 298,86	446 940,35
Muut saamiset	804 920,48	703 692,88
Siirtosaamiset	349 648,41	116 885,38
Yhteensä	1 450 867,75	1 267 518,61
Saamiset yhteensä	1 468 489,30	1 557 082,14

K14. Konserniyritykset, kpl

	31.12.2019
Palokärki Oy	1 000
Pohjantikka Oy	1 000
Pohjantikka 2 Oy	1 000
Tuulitikka Oy	1 000
LähiTapiola GP Prime Oy	1 000
LähiTapiola GP PK2 Oy	1 000
Promote Tapiola Oy	1 000
LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy	50
LähiTapiola AsuntoSuomi Oy	2 500
LähiTapiola KiinteistöCore Oy	1 000
LähiTapiola Yhteiset GP Oy	1 000
LähiTapiola Pääomasijoitus IV GP Oy	1 000

Emoyhtiön konsernitilinpäätökseen ei ole yhdistelty seuraavia rahastojen syöttöyhtiöinä toimivia yhtiöitä:

LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy, Tapiola KR III Feeder Oy, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder III Oy

Yhtiöiden yhdisteleminen antaisi väärän 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 3.000,00 euroa ja LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 2.000,00 euroa.

Lisäksi konsernin taseeseen sisältyy LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n antama pääomalaina 3.000,00 euroa LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle.

K15. Oma pääoma

	31.12.2019	31.12.2018
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	233 220,00	233 220,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	7 559 184,74	6 713 755,77
Lisäykset *)	3 065 358,32	1 856 428,97
Osingonjako	-1 162 650,00	-1 011 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	9 461 893,06	7 559 184,74
Tilikauden voitto/tappio	1 537 262,22	2 321 941,75
Vapaa oma pääoma yhteensä	11 032 375,28	9 914 346,49
Oma pääoma yhteensä	11 265 595,28	10 147 566,49

*) Vuoden 2019 edellisen tilikauden tulokseen on tehty takautuva korjaus johtuen konserniin kuuluvan tytäryhtiön edellisen tilikauden tulokseen tehdystä korjauksesta.

K16. Vieras pääoma

	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksiltä		
Ostovelat	367 035,18	313 482,07
Muut velat	34 376,05	38 507,33
Yhteensä	401 411,23	351 989,40
Velat muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Ostovelat	73 399,51	303 259,19
Muut velat	880 638,26	313 744,46
Siirtovelat	1 825 894,19	1 647 038,83
Yhteensä	2 779 931,96	2 264 042,48
Vieras pääoma yhteensä	3 181 343,19	2 616 031,88
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulut	1 199 267,85	1 062 372,24
Muut siirtovelat	626 626,34	584 666,59
Yhteensä	1 825 894,19	1 647 038,83

Konsernin muut liitetiedot

K17. Annetut vakuudet

	31.12.2019	31.12.2018
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		

K18. Arvonlisäverovastuut

	31.12.2019	31.12.2018
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konserniyritykset	-2 890 930,96	435 323,74
Yhteistoimintayritykset	1 941 043,52	1 846 176,42
	<u>-949 887,44</u>	<u>2 281 500,16</u>

Positiivinen alv-vastuu = alv-velka

Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu

- 10 v. tarkistuskausi

Muut ryhmän yritykset	42 477 118,25	50 050 521,60
-----------------------	---------------	---------------

K19. Leasingvastuut

31.12.2019	31.12.2018
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

K20. Vuokravastuut

31.12.2019	31.12.2018
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

K21. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

K22. Muut vastuusitoumukset

31.12.2019	31.12.2018
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

K23. Lähipiirilainat ja -liiketoimet

	2019	2018
Konserniyhtiöiden lähipiiriin kuuluville myönnettyt lainat	8 000,00	8 000,00
Lähipiiriyhtiöiden keskinäisistä liiketoimista on kerrottu liitteessä K14.		
Yhtiöllä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.		
Vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitteillä K17-K22.		
Muiden lähipiiriin kuuluvien hyväksi ei ole annettu vakuuksia eikä vastuusitoumuksia.		
Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset on ilmoitettu liitteellä K5.		

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	liitenumero	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto	1	11 558 808,97	12 113 509,50
Liiketoiminnan muut tuotot	2	27 855,43	2 572,36
Materiaalit ja palvelut	3	-3 529 123,27	-3 941 106,31
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 051 754,33	-2 710 103,48
Henkilösivukulut	4, 5		
Eläkekulut		-611 569,56	-614 093,33
Muut henkilösivukulut		-65 811,28	-72 106,31
Henkilösivukulut yhteensä		-677 380,84	-686 199,64
Poistot ja arvonalennukset	6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-169 155,73	-163 590,16
Liiketoiminnan muut kulut	7, 8	-3 235 851,64	-3 077 436,96
LIIKEVOITTO		923 398,59	1 537 645,31
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		2 825,56	3 632,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-28 912,18	-17 277,81
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-26 086,62	-13 644,95
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		897 311,97	1 524 000,36
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset		1 764 016,52	1 364 003,51
Tuloverot		-536 919,74	-388 252,81
Muut välittömät verot		-773,88	-194 036,53
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		2 123 634,87	2 305 714,53

Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	liitenumero	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Aineettomat oikeudet		0,00	3 715,80
Muut pitkävaikutteiset menot		704 134,70	800 699,71
Ennakkomaksut		13 212,00	5 754,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		717 346,70	810 169,51
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		108 596,72	111 505,64
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		991 006,88	991 006,88
Muut osakkeet ja osuudet		5 086,00	5 086,00
Sijoitukset yhteensä		996 092,88	996 092,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 822 036,30	1 917 768,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	13, 23		
Lainasaamiset		5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	13		
Myyntisaamiset		5 876,68	9 150,50
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 917 015,20	2 349 625,41
Muut saamiset		32 590,27	86 810,36
Siirtosaamiset		304 611,83	101 682,13
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		2 260 093,98	2 547 268,40
Rahat ja pankkisaamiset		8 056 848,23	6 768 353,84
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		10 321 942,21	9 320 622,24
VASTAAVAA YHTEENSÄ		12 143 978,51	11 238 390,27
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	14		
Osakepääoma	15	233 220,00	233 220,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		8 125 600,65	6 982 536,12
Tilikauden voitto/tappio		2 123 634,87	2 305 714,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		10 515 675,52	9 554 690,65
VIERAS PÄÄOMA	16		
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat		26 472,44	302 945,19
Velat saman konsernin yrityksille		170 144,56	12 392,55
Muut velat		283 373,12	242 604,23
Siirtovelat		1 148 312,87	1 125 757,65
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 628 302,99	1 683 699,62
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 628 302,99	1 683 699,62
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		12 143 978,51	11 238 390,27

Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	31.12.2019	31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	923 398,59	1 537 645,31
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	169 155,73	163 590,16
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 092 554,32	1 701 235,47
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten		
lisäys (-)/vähennys (+)	482 653,77	2 074 467,93
Lyhytaikaisten korottomien velkojen		
lisäys (+)/vähennys (-)	-55 396,63	445 978,68
Käyttöpääoman muutos yhteensä	427 257,14	2 520 446,61
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 519 811,46	4 221 682,08
Maksetut välittömät verot	-733 172,97	-42 231,49
Liiketoiminnan rahavirta	786 638,49	4 179 450,59
Investointien rahavirta		
Luovutustulot sijoituksista	2 825,56	3 632,86
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä		
muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-73 424,00	-78 647,00
Investointien rahavirta	-70 598,44	-75 014,14
Rahoituksen rahavirta		
Saadut konserniavustukset	1 764 016,52	1 364 003,51
Saadut korot	-28 912,18	-17 277,81
Maksetut osingot	-1 162 650,00	-1 011 000,00
Rahoituksen rahavirta	572 454,34	335 725,70
Rahavarojen muutos	1 288 494,39	4 440 162,15
Rahavarat tilikauden alussa	6 768 353,84	2 328 191,69
Rahavarat tilikauden lopussa	8 056 848,23	6 768 353,84

Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto, milj. euroa	11,6	12,1	11,2
Liikevoitto, milj. euroa	0,9	1,5	0,0
Liikevoitto-%	8,0	12,7	0,4
Kulu-tuotto -suhde	0,92	0,87	0,96
Oman pääoman tuotto (ROE), %	3,8	10,7	-3,6
Omavaraisuusaste, %	86,6	85,0	87,0
Maksuvalmius, Quick ratio	6,3	5,5	6,1

Tunnuslukujen laskentakaavat

Yleiset taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Liikevoitto-%

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

Oman pääoman tuotto (ROE), %

$$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

Omavaraisuusaste, %

$$\frac{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

Quick ratio

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat ilman ennakkomaksuja}} \times 100$$

Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

Tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

1. Liikevaihto

	2019	2018
Sijoittaminen	2 953 489,06	4 208 860,25
Vuokraus	4 359 564,50	3 511 213,15
Isännöinti	1 984 272,00	2 165 423,05
Rakennuttaminen	1 377 945,66	1 579 204,29
Kauppakeskusjohtaminen	854 172,00	603 801,00
Muut	29 365,75	45 007,76
Yhteensä	11 558 808,97	12 113 509,50

2. Liiketoiminnan muut tuotot

	2019	2018
Muut	27 855,43	2 572,36
Yhteensä	27 855,43	2 572,36

3. Materiaalit ja palvelut

	2019	2018
Ulkopuoliset palvelut	-3 529 123,27	-3 941 106,31
Yhteensä	-3 529 123,27	-3 941 106,31

4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

2019	2018
37	35

5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset

	2019	2018
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen		
Palkat ja palkkiot	-223 075,00	-215 669,00
Eläkesitoumukset		Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia
Hallitus ja hallituksen varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-49 150,00	-56 700,00
Eläkesitoumukset		Yhtiön toimsuhteessa olevien hallituksen jäsenten ja varajäsenten eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia

6. Poistot ja arvonalennukset

	2019	2018
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-132 956,81	-126 421,61
Koneet ja kalusto	-36 198,92	-37 168,55
Yhteensä	-169 155,73	-163 590,16

7. Liiketoiminnan muut kulut

	2019	2018
ICT-kulut	-1 057 212,39	-1 151 141,09
Toimitilakulut	-340 199,89	-264 717,72
Hallintokulut	-1 085 253,56	-1 054 326,42
Ulkopuoliset palvelut	-157 110,48	-137 616,00
Muut	-596 075,32	-469 635,73
Yhteensä	-3 235 851,64	-3 077 436,96

8. Tilintarkastajan palkkiot

	2019	2018
Tilintarkastus	-10 495,09	-3 862,88
Veroneuvonta	-24 942,33	-9 873,67
Muut palkkiot	0,00	-4 365,06
Yhteensä	-35 437,42	-18 101,61

9. Rahoitustuotot ja -kulut

	2019	2018
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	2 825,56	0,00
Muilta	0,00	3 632,86
Yhteensä	2 825,56	3 632,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muilta	-28 912,18	-17 277,81
Yhteensä	-28 912,18	-17 277,81
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-26 086,62	-13 644,95

10. Aineettomat hyödykkeet

	31.12.2019	31.12.2018
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	18 579,00	18 579,00
Kertyneet poistot 1.1.	-14 863,20	-11 147,40
Tilikauden poisto	-3 715,80	-3 715,80
Kertyneet poistot 31.12.	-18 579,00	-14 863,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	3 715,80
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 097 136,78	1 024 243,78
Lisäykset	1 685,00	72 893,00
Siirrot	30 991,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 129 812,78	1 097 136,78
Kertyneet poistot 1.1.	-296 437,07	-173 731,26
Tilikauden poisto	-129 241,01	-122 705,81
Kertyneet poistot 31.12.	-425 678,08	-296 437,07
Kirjanpitoarvo 31.12.	704 134,70	800 699,71
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	5 754,00	0,00
Lisäykset	38 449,00	5 754,00
Siirrot	-30 991,00	0,00
Hankintameno 31.12.	13 212,00	5 754,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	13 212,00	5 754,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	717 346,70	810 169,51

11. Aineelliset hyödykkeet

	31.12.2019	31.12.2018
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	467 264,52	467 264,52
Lisäykset	60 790,00	0,00
Vähennykset	-27 500,00	0,00
Hankintameno 31.12.	500 554,52	467 264,52
Kertyneet poistot 1.1.	-355 758,88	-318 590,33
Tilikauden poisto	-36 198,92	-37 168,55
Kertyneet poistot 31.12.	-391 957,80	-355 758,88
Kirjanpitoarvo 31.12.	108 596,72	111 505,64
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	108 596,72	111 505,64

12. Sijoitukset

	31.12.2019	31.12.2018
Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	991 006,88	991 006,88
Hankintameno 31.12.	991 006,88	991 006,88
Kirjanpitoarvo 31.12.	991 006,88	991 006,88
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	5 086,00	5 086,00
Hankintameno 31.12.	5 086,00	5 086,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 086,00	5 086,00
Sijoitukset yhteensä	996 092,88	996 092,88

13. Saamiset

	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	5 000,00	5 000,00
Yhteensä	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,00	247 654,86
Muut saamiset	64 186,13	14 189,30
Siirtosaamiset	1 852 829,07	2 087 781,25
Yhteensä	1 917 015,20	2 349 625,41
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	5 876,68	9 150,50
Muut saamiset	32 590,27	86 810,36
Siirtosaamiset	304 611,83	101 682,13
Yhteensä	343 078,78	197 642,99
Saamiset yhteensä	2 265 093,98	2 552 268,40

14. Oma pääoma

	31.12.2019	31.12.2018
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	233 220,00	233 220,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	6 982 536,12	5 979 783,24
Lisäykset	2 305 714,53	2 013 752,88
Osingonjako	-1 162 650,00	-1 011 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	8 125 600,65	6 982 536,12
Tilikauden voitto/tappio	2 123 634,87	2 305 714,53
Vapaa oma pääoma yhteensä	10 282 455,52	9 321 470,65
Oma pääoma yhteensä	10 515 675,52	9 554 690,65

15. Osakepääoma

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin.

Jokainen A-sarjan osake tuottaa yhtiökokouksessa sata (100) ääntä ja B-sarjan osake yhden (1) äänen.

Osakkeiden lukumäärät osakelajeittain, kpl	31.12.2019	31.12.2018
A-sarja	110	110
B-sarja	10 000	10 000

16. Vieras pääoma

	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksiltä		
Ostovelat	155 749,00	591,68
Muut velat	14 395,56	6 777,13
Siirtovelat	0,00	5 023,74
Yhteensä	170 144,56	12 392,55
Velat muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Ostovelat	26 472,44	302 945,19
Muut velat	283 373,12	242 604,23
Siirtovelat	1 148 312,87	1 125 757,65
Yhteensä	1 458 158,43	1 671 307,07
Vieras pääoma yhteensä	1 628 302,99	1 683 699,62
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulut	1 000 695,63	907 831,43
Muut siirtovelat	147 617,24	222 949,96
Yhteensä	1 148 312,87	1 130 781,39

17. Annetut vakuudet

	31.12.2019	31.12.2018
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		

18. Arvonlisäverovastuut

	31.12.2019	31.12.2018
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konserniyritykset	-2 374 220,35	550 286,97
Yhteistoimintayritykset	1 941 043,52	1 846 176,42
	<u>-433 176,83</u>	<u>2 396 463,39</u>

Positiivinen alv-vastuu = alv-velka

Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu

- 10 v. tarkistuskausi

Muut ryhmän yritykset	42 477 118,25	50 050 521,60
-----------------------	---------------	---------------

19. Leasingvastuut

31.12.2019	31.12.2018
0,00	0,00

20. Vuokravastuut

31.12.2019	31.12.2018
0,00	0,00

21. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

22. Muut vastuusitoumukset

31.12.2019	31.12.2018
0,00	0,00

23. Lähipiirilainat ja -liiketoimet

	2019	2018
Yhtiön lähipiiriin kuuluville myönnettyt lainat	5 000,00	5 000,00
Yhtiön lähipiiriin kuuluville myönnettyt lainat on eritelty liitteellä K14.		
Yhtiöllä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.		
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden välisistä varoista ja veloista löytyy erittelyjä taseen liitetiedoista 13 ja 16.		
Yhtiön vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitteillä 17-22.		
Muiden lähipiiriin kuuluvien hyväksi ei ole annettu vakuuksia eikä vastuusitoumuksia.		
Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset on ilmoitettu liitteellä 5.		

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu noudattaen Suomen kirjanpitolakia ja -asetusta.

Yleiset tiedot

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omistavat LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö, LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö ja LähiTapiola-ryhmän alueelliset vahinkovakuutusyhtiöt. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkkuja 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös löytyy osoitteesta www.lahitapiola.fi.

Hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2019 tilinpäätöksen kokouksessaan 28.2.2020.

Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Arvostusperiaatteet

Osakkeet ja osuudet esitetään taseessa hankintamenon tai sitä alemman käyvän arvon määräisenä. Pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on kirjattu hankintameno.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintameno 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.

Hyödykeryhmäkohtaiset poistoajat ovat seuraavat:

- ICT-järjestelmät: 5-10 vuotta
- Koneet ja -kalusto: 25 %:n menojäännöspoisto

Tuotot ja kulut

Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suori-teperustetta.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy laatii konsernitilinpäätöksen. LähiTapiola Vahinkoyhtiö laatii vakuutusyhtiölain mukaisen vakuutusyhtyröhmän laajuudessa LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätöksen. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy –konserni yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty tytäryritykset. Tarkemmat tiedot sijoituksista annetaan Tase-eriä koskevien liitetietojen kohdassa "Sijoitukset".

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintameno-menetelmällä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat

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

Muut konserniyhdistelyn erät

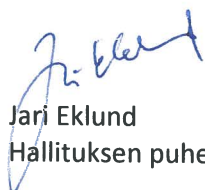
Konsernitaseessa ei ole vähemmistöosuutta eikä osakkuusyrityksiä.

Laatimisperiaatteissa tapahtuneet muutokset, jotka vaikuttavat tilikauden ja edellisen tilikauden tuloksen vertailukelpoisuuteen

Laatimisperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 28. päivänä helmikuuta 2020



Jari Eklund
Hallituksen puheenjohtaja



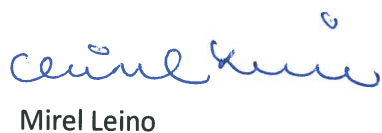
Samu Anttila



Teija Kerminen



Pentti Kuusela



Mirel Leino

Juha Malm



Tapio Oksanen



Ulla Sipilä



Jari Sundström



Vesa Immonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa 23. päivänä maaliskuuta 2020

KPMG Oy Ab



Timo Nummi

KHT

Tilintarkastuskertomus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, epäsuoran rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.



- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Espoossa 23. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB



Timo Nummi
KHT