



Vuosikertomus 2016

**Turvallisempaa,
terveempää ja taloudellisesti
menestyksekkäämpää elämää**

Toiminta-ajatus ja visio

LähiTapiolan tehtävänä on turvata asiakkaidensa elämää ja menestystä. Visionamme on tarjota suomalaisille turvallisempaa ja terveempää elämää. Elämänturva merkitsee asiakkaillemme kokonaisvaltaista ja ennakoivaa palvelua.

LähiTapiola lyhyesti

LähiTapiola-ryhmä on keskinäinen eli asiakkaiden omistama yhtiöryhmä, joka palvelee henkilö-, maatala-, yrittäjä-, yritys- ja yhteisöasiakkaita.

Yhtiöryhmän muodostavat 20 alueellista keskinäistä vakuutusyhtiötä sekä valtakunnalliset LähiTapiola Vahinkoyhtiö, LähiTapiola Henkiyhtiö, LähiTapiola Varainhoito sekä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito.

LähiTapiolan henkilöstömäärä on noin 3 400, josta puolet työskentelee alueyhtiöissä.

Omistaja-asiakkaita on lähes 1,6 miljoonaa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin muodostavat emoyhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy, kiinteistörahastoliiketoiminnan hallinnointiyhtiö LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy, rahastoliiketoimintaan liittyvät vastuunalaiset yhtiömiehet ja syöttörahastoyhtiöt sekä kauppakeskusjohtamista harjoittava Promote Tapiola Oy. Vuonna 2007 perustettu LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy hallinnoi noin 2,6 miljardin euron kiinteistökantaa.

Yhtiö tarjoaa kiinteistösijoittamisen palveluja yksilöitynä salkunhoitona ja kiinteistörahastoina. Vuokralaispalvelut olemme organisoineet Huoleton Tila ja Mutkaton Koti -konsepteiksi.

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	4
HALLITUKSEN HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2016	6
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 2016	6
TILINPÄÄTÖS 1.1. – 31.12.2016	10
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konsernin päälaskelmat	10
Tuloslaskelma	10
Tase.....	11
Rahoituslaskelma	12
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n päälaskelmat.....	13
Tuloslaskelma	13
Tase.....	14
Rahoituslaskelma	15
Tilinpäätöksen liitetiedot	16
Tuloslaskelman liitetiedot	16
Taseen liitetiedot.....	18
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	22
Tunnuslukujen laskentakaavat ja tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	23
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2016 allekirjoitukset	24
Tilinpäätösmerkintä	25

Toimitusjohtajan katsaus



Kasvua kiinteistörahasto- liiketoiminnassa

Vesa Immonen

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidolla on pitkä historia kiinteistösalkkujen menestyneestä hallinnoinnista ja kiinteistörahastoista. Olemme asiakasvaroilla mitattuna kuudenneksi suurin toimija Suomen kiinteistömarkkinoilla. Vuonna 2016 onnistuimme erityisesti asiakkaidemme kiinteistötuottojen ja rahastopääomien kasvattamisessa.

Sijoitusmarkkinoita sekoittaa maailmanlaajuinen elvytysraha, joka kuumentaa myös kiinteistömarkkinaa. Hyvistä kiinteistöistä on kova kysyntä ja hinnat ovat korkealla. Vuonna 2016 Suomessa tehtiin kiinteistökauppoja enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin ja transaktiovolyymi nousi noin 7,4 miljardiin euroon. Hyvien sijoitustuottojen saavuttaminen on tässä markkinatilanteessa entistä vaikeampaa ja ylikuumenemisen vaara on olemassa.

Myös kiinteistöjen kulut ovat kasvaneet jatkuvasti muun muassa verotuksen painopisteiden muuttuessa, teknisten vaatimusten lisääntyessä ja työn hinnan noustessa. Kiinteistöjen ylläpidossa ja kulujen hallinnassa tehtävällä työllä onkin entistä suurempi merkitys kiinteistötuottojen ja vuokralaisten tyytyväisyyden saavuttamisessa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito tarjoaa asiakkailleen yksilöityä salkunhoitoa ja kiinteistörahastoja sekä vuokralaispalveluja. Vahvuutenamme on syvä ymmärrys kiinteistöistä sijoituskohteina ja vuokralaisistamme kiinteistöpalveluiden käyttäjinä. Tämä mahdollistaa sijoittaja-asiakkaillemme hyvän tuoton sekä vuokralaisillemme tehokkaat toimitilat ja elämäntilanteeseen sopivan kodin.

Kasvua erityisesti rahastoliiketoiminnassa

Vuonna 2016 keskityimme uuden vuoteen 2018 ulottuvan strategiakautemme käynnistämiseen.

Tavoitteenamme on parantaa asiakkaidemme elämänturvaa kasvattamalla asiakkaidemme tuottoja

sekä hallinnoitavaa varallisuutta. Haemme kasvua rahastoliiketoiminnasta tarjoamalla sijoittajille houkuttelevia kiinteistötuotteita ja kiinteistön-omistusrakenteita. Parannamme liikevaihtoa ja -voittoamme sekä asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttä.

Voimme olla tyytyväisiä vuoteen 2016. Rahastopää-omamme saavutti 1,4 miljardin tason ja onnistuimme hankkimaan uusiin rahastoihimme hyviä sijoitus-kohteita. Aktiivisimmat rahastot olivat LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi ja Tapiola KR III.

Asiakkaidemme kiinteistötuotot ylittivät markkinatason ja koko hallinnoitava varallisuutemme saavutti 2,6 miljardin euron tavoitetason.

Liikevaihtomme ylitti tavoitetason ja oli 15,5 miljoonaa euroa. Liikevaihtoomme vähensi melko ison asiakkuuden osittainen päätyminen keväällä 2016. Onnistuimme minimoimaan asiakkuuden päättymiseen liittyvät riskit ja kohdistamaan resurssimme uudelleen. Liikevoittoprosenttimme oli 20,7 prosenttia.

Asiakastytyväisyys kehittyi myönteisesti. Myös henkilöstötytyväisyys on hyvällä tasolla ja kehityssuunta oli positiivinen.

Olemme kehittäneet toimitila- ja asuntopuolelle konsepteja, jotka sisältävät uudentyyppisiä vuokrasuhdepalveluja. Lisäksi olemme parantaneet näkyvyyttämme markkinoinnillisilla toimenpiteillä. Jatkamme vuokralaispalvelujemme kehittämistä Huoleton Tila- ja Mutkaton Koti -konseptiemme avulla myös vuonna 2017.

Pitkäjänteistä työtä energiatehokkuuden edistämiseksi

Olemme tehneet pitkäjänteisesti työtä energiatehokkuuden edistämiseksi, ja sitoudumme siihen jatkossakin sekä omistamissamme vuokra-asuntoyhteisöissä että toimitilakiinteistöissä. Tavoitteenamme on vähentää energiankäyttöä kiinteistöissämme vuoteen 2025 mennessä vähintään 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta.

Olemme mukana uudessa energiatehokkuus-sopimuksessa, jonka kiinteistöala solmi lokakuussa 2016 työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston kanssa vuosille 2017–2025. Saavutimme ensimmäisen energiatehokkuus-sopimuskauden 2010–2016 kokonaisenergian säästötavoitteen jo ennen kauden päättymistä. Uusiutuvan energian käytössä tavoittelemme tilannetta, jossa meillä olisi vuoden 2017 loppuun mennessä

uusiutuvan energian tuotantoa vähintään yhtä paljon kuin mitä yhtiön hallinnoima noin kolmen miljardin arvoinen kiinteistökanta kuluttaa kiinteistösähköä. Jo nyt uusiutuvan energian käyttö suhteessa kiinteistöjen kuluttamaan sähköön on 100 prosenttia.

Tulemme jatkamaan vuonna 2017 monipuolista ympäristötyötämme. Olemme sitoutuneet laskemaan kiinteistöjemme hiilijalanjäljen vuonna 2017. Haemme myös LEED-ympäristösertifikaatteja hallinnoimiimme kohteisiin.

Yksi keskeisistä teemoista vuonna 2016 oli harmaan talouden torjunta, muun muassa oman henkilökunnan sekä kumppaniemme tietotaidon kasvattamisella. Ainutlaatuinen kumppaniemme ja urakoitsijoittemme analysointi on saanut hyvän vastaanoton esimerkiksi kilpailutuksissa.

Yhteiskunnallista vaikuttamista toteutamme myös kiinteistöalan järjestöjen kautta. Erityisesti Rakli ry:ssä panoksemme on konkreettista hallitus-, johtoryhmä- ja toimikuntatason aktiivista vaikuttamista.

Uusilla kiinteistösijoitustuotteilla kysyntää

Kiinteistösijoittamisen välillistyessä erilaiset kiinteistösijoitustuotteet kiinnostavat yrityksiä ja yksityisiä sijoittajia yhä enemmän. Kiinteistöt ovat tärkeä osa sijoitussalkkua ja kiinteistösijoituksia halutaan vakaan nettotuoton vuoksi salkkuihin lisätä. Vastaamme LähiTapiola Kiinteistövarainhoidossa tähän haasteeseen mielenkiintoisilla uusilla kiinteistö-rahastotuotteilla yhdessä LähiTapiola-ryhmän muiden yhtiöiden kanssa. Näistä esimerkkeinä ovat muun muassa vakuutussidonnainen kiinteistösijoitustuote ja erikoissijoitusrahastorakenteinen tuote. Nämä mahdollistavat sen, että kiinteistösijoittaminen on yksityishenkilöille entistä helpompaa.

Tavoitteenamme on rahastoliiketoiminnan kasvattaminen edelleen. Yhtiömme tuloshistoria, kasvu ja vakavaraisuus antavat hyvän pohjan sille.

Haluan kiittää asiakkaitamme luottamuksesta kiinteistövarainhoitoamme ja rahastojamme kohtaan. Teemme kaikkemme, että ansaitsemme luottamuksenne aina uudestaan. Kiitän vuokralaisiamme ja asukkaitamme, ja toivotan menestystä tiloissamme tuleville vuosille.

Henkilöstömme on jälleen osoittanut osaamisensa ja kykynsä venyä haastavissa tilanteissa. Lämmin kiitos panoksestanne päätyneenä vaiherikkaana vuonna.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2016

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy kuuluu LähiTapiola-ryhmään, jonka johtavana yrityksenä toimii LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (LähiTapiola Vahinkoyhtiö, y-tunnus 0211034-2). LähiTapiola Vahinkoyhtiön hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös on julkaistu LähiTapiolan verkkosivuilla www.lahitapiola.fi.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 2016

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 2,6 miljardia euroa (31.12.2015 3,2 mrd. e). Kiinteistökanta muodostuu toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,8 miljoonaa neliömetriä (1,3 milj. m²). Tilikauden aikana toteutimme asiakkaille kiinteistöinvestointeja 256 miljoonaa euroa (347 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 244 miljoonaa euroa (26 milj. e).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallinnoimat rahastopääomat kasvoivat 1,4 miljardiin euroon (1,3 mrd. e). Salkunhoitomandaatit puolestaan pienenivät nettomääräisesti 1,2 miljardiin euroon (1,9 mrd. e) merkittävän asiakkuuden pienenemisestä johtuen.

Pääosa rahastoliiketoiminnan kasvusta muodostui kiinteistöpääomarahastojemme LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi ja Tapiola KR III -rahastojen kasvusta. Kaikkien rahastojen kohteiden arvo kasvoi nettomääräisesti 97 miljoonalla eurolla. Tapiola KR IV-rahaston arvo väheni 83 miljoonalla eurolla, koska se myi

keväällä 2016 seitsemän kohteen portfolion. Rahaston toimikausi päättyy 2019.

LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi -rahaston omistuksessa oli vuoden lopussa 33 asunto-osakeyhtiötä. Asuntoja rahastolla on tällä hetkellä 1466 kappaletta (1070 kappaletta) ja liiketiloja 14 kappaletta. Rahaston sijoituskausi on meneillään ja sillä on kolme esisopimusta uusien asunto-osakeyhtiöiden hankkimiseksi. Rahaston tavoite koko on 500 miljoonaa euroa. Rahaston kohteiden arvo nousi vuoden lopussa 343 miljoonaan euroon (233 milj. e).

LähiTapiola Asuntorahasto Prime -rahaston omistuksessa oli vuoden lopussa 25 asunto-osakeyhtiötä. Rahaston kohteiden arvo nousi vuoden lopussa 307 miljoonaan euroon (292 milj. e). Rahaston nettokäypä arvo (NAV) oli 31.12.2016 yhteensä 159 miljoonaa euroa (154 milj. e).

TuuliTapiola Ky-rahaston ensimmäinen tuulipuistohanke, Tuuli Muukko hankittiin keväällä 2012 omistussuosuuden oltua 90 prosenttia. Vuoden 2016 aikana rahasto hankki omistukseensa loppuosan tuulipuistosta, omistuksen ollessa nyt 100 prosenttia. TuuliMuukon vuoden 2016 tuotanto oli noin 33 600

MWh, mikä vastaa noin 92 %:ia tuotantobudjetista (36 400 MWh).

Rahaston toisen, Siikajoella sijaitsevaan Vartinoja I – tuulipuistohankkeeseen sisältyi osto-optio kahteen viereiseen tuulipuistoon (Vartinoja II ja Isonvea). Vartinoja II:n kaava kaatui korkeimmassa hallinto-oikeudessa syksyllä 2016, mutta Isonvean osalta neuvotteluja jatketaan edelleen. Vartinoja I:n vuoden 2016 tuotanto oli noin 68 700 MWh, mikä vastaa noin 88 %:ia tuotantobudjetista (78 000 MWh).

Tapiola KR I -rahaston omistamien kiinteistökohteiden arvo nousi 1,3 prosenttia 123 miljoonasta eurosta 125 miljoonaan euroon tilikauden aikana. Nettokäypäarvo (NAV) nousi 71 miljoonaan euroon (70 milj. e).

Tapiola KR III - Rahaston nettokäypä arvo (NAV) nousi 192 miljoonasta eurosta 222 miljoonaan euroon. Rahaston omistamien kiinteistökohteiden arvo nousi 369 miljoonaan euroon (294 milj. e) johtuen pääosin Tapiolan keskusta tehdystä investoinneista. Rahasto on perustanut liiketilojen päälle rakennettavalle Tapiolan Kirjokannelle viisi asunto-osaakeyhtiötä, joista kaksi on rakenteilla ja kolme suunnitteilla.

LähiTapiola KR PK2 -rahaston varallisuuden arvossa, 150 miljoonaa euroa, ei tapahtunut muutosta tilikaudella.

Kauppakeskusten johtamiseen keskittyvä tytäryhtiömme Promote Tapiola Oy hankki lisäresursseja kauppakeskus Tapiolan Ainoan johtamiseen alkaneen tilikauden alusta.

Tytäryhtiömme LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy vastaa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) säädetyin lain alaisesta kiinteistöpääomarahastoliiketoiminnasta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernissa on emoyhtiön lisäksi seitsemän sijoitusrahastoja hallinnoivaa tytäryhtiötä, yksi kauppakeskusjohtamispalveluja tarjoava tytäryhtiö Promote Tapiola Oy sekä vaihtoehtorahastojen hoitoyhtiö LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy. Lisäksi hoidamme neljää hallinnoimiemme rahastojen syöttöyhtiönä toimivaa yhtiötä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuosi 2017 on Kiinteistövarainhoidon strategiakauden toinen vuosi ja päätavoitteina on nostaa yhtiön liikevaihto rahastoliiketoiminnan avulla takaisin kasvurallalle, lisätä asiakaspääomia sekä parantaa asiakas- ja vuokralaiskokemusta.

Kiinteistövarainhoito on kehittämässä asiakkailleen ja rahastoilleen uusia suuria kiinteistökehityshankkeita mm. Espoon Tapiolassa, Helsingin Kalasatamassa ja Jyväskylän Seppälässä. Niiden onnistumisella on tärkeä merkitys asiakassalkkujen tuotoille. Rahastojemme rakentaminen etenee uusien rahastoiden kehittämisellä, joista

elämänturva-asumisen analysointi ja erilaisten rahastomuotojen hyödynnettävyyden arviointi ovat vuoden tärkeimmät tehtävät.

Sijoittaja- ja vuokralaisasiakaskokemusta parannamme uusilla sähköisillä palveluilla, jotka ensi vuoden rakentamisaikana vaativat projektihenkilöiltä sitkeyttä ja yhtiöltämme pitkäkestoisia taloudellisia panostuksia.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola -ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväisohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito pyrkii minimoimaan yhtiön toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyvät sekä toiminnalliset riskit. Toimenpiteet on kirjattu riskienhallintasuunnitelmaan.

Toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyviä, aktiivisia toimenpiteitä ja seurantaan vaativia riskejä ovat mahdolliset talouden globaalit häiriöt, energiatalouden muutokset ja asiakkaiden kiinteistösijoitusten odotetun kokonaistuoton muutokset. Toiminnallisia ja välittömiä toimenpiteitä sekä seurantaan vaativia riskejä ovat salkunhoidon johtamisen epäonnistuminen, asiakkuusohjautuvan toimintamallin ja manuaalijärjestelmien riskit. Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja asiakkuuskeskittymisriskeihin, joita hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla.

Toimintamme laatua olemme kehittäneet pitkäjänteisesti EFQM -mallin mukaisesti. Suomen Laatu keskus palkitsi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n EFQM Recognised for Excellence 5star -tunnustuksella joulukuussa 2015.

Taloudellinen asema ja tulos

Kiinteistövarainhoitokonsernin liikevaihto oli 15,5 miljoonaa euroa (16,1 milj. e) ja liikevoitto 3,2 miljoonaa euroa (4,1 milj. e), mitkä ylittivät hoidettavan varallisuuden pienenemisestä huolimatta budjetoidun tason ja sekä omavaraisuus 76,9 % (74,5 %) että maksuvalmius 4,0 (3,7) säilyivät erinomaisella tasolla. Konsernin ja emoyhtiön voittovaroista 31.12.2015 on kirjattu aikaisempiin tilikausiin kohdistunut arvonnäkövoitelu, yhteensä 0,9 miljoonaa euroa, millä summalla voittovarot ovat 1,3 miljoonan euron voitonjaon lisäksi vähentyneet verrattaessa vuodelta 2015 julkaistun tilinpäätöksen.

Taloudellinen kehitys ja asema

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Liikevaihto, milj. euroa	15,5	16,1	11,1	11,9
Liikevoitto, milj. euroa	3,2	4,1	0,1	0,8
Liikevoitto, %	20,7	25,3	1,3	6,6
Kulu-tuotto - suhde	0,80	0,75	0,99	0,93
Oman pääoman tuotto-%	29,4	41,3	-3,5	1,1
Omavaraisuusaste, %	76,9	74,5	77,5	76,8
Maksuvalmius, Quick ratio	4,0	3,7	3,9	3,9

Henkilöstö

Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu LähiTapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahistossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2016 henkilöstörahistolle maksettavasta voittopalkkioerästä. Asiakkuusmuutosten aiheuttamat organisaatiojärjestelyn saimme päätökseen kevään 2016 aikana.

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 37 (43) henkilöä ja konsernissa 44 (48) henkilöä. Promote Tapiola Oy:n palveluksessa on vuoden vaihteessa kaksi (2) henkilöä sekä LähiTapiola Kiinteistö pääomarahastot Oy:n palveluksessa 5 (5) henkilöä.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	44	48	37	43
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj. eur.	3,2	3,3	2,7	2,8

Ympäristövastuuta energiatehokkuudella ja uusiutuvalla energialla

Kiinteistövarainhoito saavutti vuonna 2016 päättyneen kansallisten toimitilojen ja asuntojen energiatehokkuussopimusten energiansäästötavoitteet. Asiakkaillemme saavutetut säästöt vastaavat laskennallisesti runsasta 1 milj. euroa.

Kiinteistöala solmi syksyllä 2016 työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston kanssa uuden energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017-2025. Kiinteistövarainhoito sitoutui uusiinkin ohjelmiin sekä vuokra-asuntoyhteisöjen että toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimusten toimenpideohjelmien osalta. Energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi saavutimme 100%:n tavoitteemme uusiutuvan energian hyödyntämisen osalta. TuuliTapiola-rahaston tuulivoimapuistojen ja LähiTapiolan pääkonttorikiinteistön katolla toimivan aurinkovoimalan tuottama uusiutuva energia vastaa koko LähiTapiola ryhmän kiinteistökannan kiinteistösähkön kuluttamaa energiamäärää.

Sosiaalinen vastuu

Kiinteistövarainhoidon hoitamat asiakassalkut tuottivat erinomaisesti vuonna 2016. Salkkujen oikea-aikaiset investoinnit ja myynnit toivat positiivista arvomuutosta ja tehokas vuokraus- ja ylläpitotoiminta takasivat vahvan nettokassavirtatuoton. Vakuutusyhtiöiden salkkuja muokattiin voimakkaasti ja niissä on käynnissä useita kehityshankkeita. Rahastot kehittivät fokuksen mukaisia kohteitaan ja varsinkin asuntorahastot rakennuttivat uusia kerrostalo kohteita suurimman kysynnän alueille kasvukeskuksiin. Tuoreimmat hankinnat on tehty pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen seudulta, Turusta, Jyväskylästä ja Oulusta. Suurimman osan kohteista rakennutimme itse. LähiTapiola on tätä kautta ollut viime vuosina yksi suurimmista asuntorakennuttajista Suomessa. LähiTapiola-ryhmän strategian mukaisesti analysoimme parhaillaan elämänturva-asumiseen investoimisen mahdollisuuksia sote-uudistukseen liittyen.

Kiinteistöalan vaikuttajana olemme aktiivisia mm. alan lainsäädäntövalmisteluun ja kaupunkisuunnitteluun liittyen lausuntojen antajana sekä järjestötoiminnan kautta. Annoimme mielipiteemme Finanssialan keskusliiton pyytämänä mm. vakuutusyhtiöiden kiinteistösijoitusmahdollisuuksiin liittyen ja Tampereen kaupunkisuunnittelun järjestämään raitiotien vaikuttavuuteen liittyen. Kiinteistö- ja rakennuttajaliiton

Rakli:n toiminnassa olimme mukana hallitus-, toimikunta- ja projektitasoilla kuuden henkilön voimin.

Hallituksen esitys yhtiön voiton ja mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 8 982 750 euroa, josta tilikauden voitto on 2 534 406 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydestä vaikuta jakokelpoisten varojen määrään.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 2 700 euroa/osake eli yhteensä 2 700 000,00 euroa
- omaan pääomaan jätetään 6 282 750 euroa

Hallinto ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2016. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2015, päätettiin osingonjaosta ja myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2015. Yhtiökokouksessa hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä ja varsinaiseksi

tilintarkastajaksi valittiin KPMG OY AB, jonka nimeämänä tilintarkastajana toimii KHT Timo Nummi.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallituksen jäsenet:

- Jari Eklund (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja
 - kauppätieteiden maisteri
 - yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola -ryhmä
- Olli-Matti Aakula, (s. 1966)
 - oikeustieteiden kandidaatti, varatuomari
 - toimitusjohtaja LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö
- Samu Anttila, (s.1974)
 - filosofian maisteri, SHV , eMBA
 - sijoitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö
- Harri Lauslahti (s. 1961) 15.4.2016 asti
 - kauppätieteiden maisteri
 - toimitusjohtaja LähiTapiola Palvelut Oy
- Tapio Oksanen (s. 1958)
 - kauppätieteiden maisteri
 - varatoimitusjohtaja Työttömyysvakuutusrahasto
- Paula Pöntynen (s. 1952)
 - ekonomi
 - hallituksen puheenjohtaja Ekosuunta
- Jari Sundström (s. 1960)
 - varatuomari
 - toimitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö
- LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Vesa Immonen (s. 1965).

TILINPÄÄTÖS 1.1. – 31.12.2016

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy –konsernin päälaskelmat

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liikevaihto	15 468 980,75	16 090 660,32
Liiketoiminnan muut tuotot	144 885,97	27 932,70
Materiaalit ja palvelut	-4 805 809,53	-4 481 036,07
Henkilöstökulut	-3 963 929,78	-4 035 027,08
Poistot ja arvonalennukset	-42 511,18	-39 069,69
Liiketoiminnan muut kulut	-3 599 954,60	-3 497 311,43
LIIKEVOITTO	3 201 661,63	4 066 148,75
Rahoitustuotot ja -kulut	-28 829,33	-618,54
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 172 832,30	4 065 530,21
Tuloverot	-487 006,76	-821 944,99
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 685 825,54	3 243 585,22

Tase

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	316 060,11	38 621,40
Aineelliset hyödykkeet	104 273,41	98 199,97
Sijoitukset	476 370,38	400 473,90
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	896 703,90	537 295,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	8 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	728 657,13	1 095 445,36
Rahat ja pankkisaamiset	11 268 002,66	9 812 364,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 004 659,79	10 912 809,73
VASTAAVAA YHTEENSÄ	12 901 363,69	11 450 105,00
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	7 030 897,19	5 087 311,97
Tilikauden voitto/tappio	2 685 825,54	3 243 585,22
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 916 722,73	8 530 897,19
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 984 640,96	2 919 207,81
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 984 640,96	2 919 207,81
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	12 901 363,69	11 450 105,00

Rahoituslaskelma

Epäsuora rahoituslaskelma	2016		2015	
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	3 201 661,63		4 066 148,75	
Oikaisut				
Suunnitelman mukaiset poistot	42 511,18		39 069,69	
Muut oikaisut	0,0		0,0	
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 244 172,81		4 105 218,44	
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	728 449,79		-767 336,14	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	65 433,15	793 882,94	544 387,21	-222 948,93
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 038 055,75		3 882 269,51	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,0		0,0	
Maksetut välittömät verot	-848 668,32		-969 913,18	
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	3 189 387,43		2 912 356,33	
Liiketoiminnan rahavirta	3 189 387,43		2 912 356,33	
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituksiin	-75 896,48		1 172,22	
Luovutustulot sijoituksista	0,00		0,00	
Myönnettyt lainat	-3 000,00		0,00	
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-326 023,33	-404 919,81	-8 517,76	-7 345,54
Investointien rahavirta	-404 919,81		-7 345,54	
Rahoituksen rahavirta				
Saadut korot	0,00		0,00	
Maksetut korot	-28 829,33		-1 790,76	
Maksetut osingot	-1 300 000,00		-1 000 000,00	
Rahoituksen rahavirta	-1 328 829,33		-1 001 790,76	
Rahavarojen muutos	1 455 638,29		1 903 220,03	
Rahavarat tilikauden alussa	9 812 364,37		7 909 144,34	
Rahavarat tilikauden lopussa	11 268 002,66		9 812 364,37	
	-1 455 638,29		-1 903 220,03	

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n päälaskelmat

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liikevaihto	11 118 874,20	11 942 438,28
Liiketoiminnan muut tuotot	144 885,92	27 932,70
Materiaalit ja palvelut	-4 805 809,53	-4 463 565,23
Henkilöstökulut	-3 296 581,67	-3 491 296,36
Poistot ja arvonalennukset	-36 323,68	-32 445,93
Liiketoiminnan muut kulut	-2 976 139,61	-3 197 815,85
LIIKEVOITTO	148 905,63	785 247,61
Rahoitustuotot ja -kulut	1 055,03	1 033,33
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	149 960,66	786 280,94
Saadut konserniavustukset	2 833 330,00	2 668 472,00
Tuloverot	-448 884,61	-699 594,01
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 534 406,05	2 755 158,93

Tase

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	316 060,11	38 621,40
Aineelliset hyödykkeet	85 710,91	73 449,97
Sijoitukset	991 012,88	922 656,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 392 783,90	1 034 727,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	3 554 951,58	3 784 935,58
Rahat ja pankkisaamiset	6 899 114,77	5 529 012,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 459 066,35	9 318 948,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11 851 850,25	10 353 676,08
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	6 448 344,15	4 993 185,22
Tilikauden voitto/tappio	2 534 406,05	2 755 158,93
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 182 750,20	7 948 344,15
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 669 100,05	2 405 331,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 669 100,05	2 405 331,93
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11 851 850,25	10 353 676,08

Rahoituslaskelma

Epäsuora rahoituslaskelma	2016		2015	
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	148 905,63		785 247,61	
Oikaisut				
Suunnitelman mukaiset poistot	36 323,68		32 445,93	
Muut oikaisut	0,0		0,0	
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	185 229,31		817 693,54	
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	505 997,93		-1 145 342,79	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	263 768,12	769 766,05	269 694,13	-875 648,66
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	954 995,36		-57 955,12	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,0		0,0	
Maksetut välittömät verot	-724 898,54		-929 731,51	
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	230 096,82		-987 686,63	
Liiketoiminnan rahavirta	230 096,82		-987 686,63	
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituksiin	-68 356,48		298,46	
Luovutustulot sijoituksista			0,00	
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-326 023,33	-394 379,81	-10 144,00	-9 845,54
Investointien rahavirta	-394 379,81		-9 845,54	
Rahoituksen rahavirta				
Saadut konserniavustukset	2 833 330,00		2 668 472,00	
Saadut korot	1 055,03		0,00	
Maksetut korot	0,00		-138,89	
Maksetut osingot	-1 300 000,00		-1 000 000,00	
Rahoituksen rahavirta	1 534 385,03		1 668 333,11	
Rahavarojen muutos	1 370 102,04		670 800,94	
Rahavarat tilikauden alussa	5 529 012,73		4 858 211,79	
Rahavarat tilikauden lopussa	6 899 114,77		5 529 012,73	
	-1 370 102,04		-670 800,94	

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot

	Konserni 1.1.-31.12.2016	Konserni 1.1.-31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2015
Liikevaihto				
Sijoittaminen	1 506 990,05	1 875 415,97	2 603 207,54	2 766 610,39
Vuokraus	2 078 030,62	3 160 641,87	3 405 135,96	3 991 966,38
Isännöinti	2 814 303,61	3 190 273,68	2 814 303,61	3 190 273,68
Rakennuttaminen	2 213 285,41	1 725 293,36	2 213 285,41	1 783 997,35
Hallinnointipalkkiot	6 100 123,08	5 524 878,63	0,00	0,00
Edelleen veloitetut kulut	82 941,68	209 590,48	82 941,68	209 590,48
Kauppakeskusjohtaminen	673 306,30	404 566,33	0,00	0,00
Yhteensä	15 468 980,75	16 090 660,32	11 118 874,20	11 942 438,28
Liiketoiminnan muut tuotot				
Kehittämisyavustus	144 885,92	27 932,70	144 885,92	27 932,70
	144 885,92	27 932,70	144 885,92	27 932,70
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-4 805 809,53	-4 481 036,07	-4 805 809,53	-4 463 565,23
Yhteensä	-4 805 809,53	-4 481 036,07	-4 805 809,53	-4 463 565,23
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	44	48	37	43
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 231 114,30	-3 268 231,70	-2 697 095,16	-2 822 857,69
Eläkekulut	-627 281,97	-653 637,30	-512 993,31	-568 100,52
Muut henkilösivukulut	-105 533,51	-113 158,08	-86 493,20	-100 338,15
Yhteensä	-3 963 929,78	-4 035 027,08	-3 296 581,67	-3 491 296,36
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	-401 587,65	-368 280,10	-182 049,86	-179 495,01
Hallituksen jäsenet	-57 200,00	-55 500,00	-57 200,00	-55 500,00
Yhteensä	-458 787,65	-423 780,10	-239 249,86	-234 995,01
Lainat toimitusjohtajille, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				

	Konserni 1.1.-31.12.2016	Konserni 1.1.-31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2015
Poistot ja arvonalennukset				
Konsernireservin vähennys/				
Liikearvon poisto	0,00	1 626,24	0,00	0,00
Atk-ohjelmat	-9 420,05	-7 962,60	-9 420,05	-7 962,60
Koneet ja kalusto	-33 091,13	-32 733,33	-26 903,63	-24 483,33
Yhteensä	-42 511,18	-39 069,69	-36 323,68	-32 445,93
Liiketoiminnan muut kulut				
Atk-kulut	-1 017 811,61	-1 188 356,94	-1 017 704,43	-1 188 356,94
Toimitilakulut	-288 608,57	-338 325,44	-288 608,57	-338 325,44
Hallintokulut	-838 124,36	-1 065 629,01	-835 332,13	-737 958,85
Muut	-1 455 410,06	-905 000,04	-834 494,48	-933 174,62
Yhteensä	-3 599 954,60	-3 497 311,43	-2 976 139,61	-3 197 815,85
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	-8 662,07	-2 058,32	-4 458,47	-2 058,32
Tilintarkastuslain 1§:n 1 momentin 2 kohdan mukaiset toimeksiannot:				
Veroneuvonta	-610,70	-1 215,86	-610,70	-1 215,86
Muut palkkiot	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	-9 272,77	-3 274,18	-5 069,17	-3 274,18
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Muilta	1 243,28	1 199,31	1 231,00	1 199,31
Yhteensä	1 243,28	1 199,31	1 231,00	1 199,31
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	-175,97	-123,35
Muilta	-30 072,61	-1 817,85	0,00	-42,63
Yhteensä	-30 072,61	-1 817,85	-175,97	-165,98
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-28 829,33	-618,54	1 055,03	1 033,33

Taseen liitetiedot

Pysyvät vastaavat	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2015
Aineettomat hyödykkeet				
Konsernin liikearvo / konsernireservi (-)				
Hankintameno 1.1.	-1 626,24	0,00	0,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun tuloutetut	1 626,24	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	-1 626,24	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	-1 626,24	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 626,24	0,00	0,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun tuloutetut	-1 626,24	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poisto	0,00	0,00	0,00	0,00
Konsernireservin tuloutus	0,00	1 626,24	0,00	0,00
Kert. poistot ja tuloutukset 31.12.	0,00	1 626,24	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	1 350 949,21	1 340 805,21	1 350 949,21	1 340 805,21
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	-1 304 365,21	0,00	-1 304 365,21	0,00
Lisäykset	286 858,76	10 144,00	286 858,76	10 144,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	333 442,76	1 350 949,21	333 442,76	1 350 949,21
Kertyneet poistot 1.1.	-1 312 327,81	-1 304 365,21	-1 312 327,81	-1 304 365,21
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	1 304 365,21	0,00	1 304 365,21	0,00
Tilikauden poisto	-9 420,05	-7 962,60	-9 420,05	-7 962,60
Kertyneet poistot 31.12.	-17 382,65	-1 312 327,81	-17 382,65	-1 312 327,81
Kirjanpitoarvo 31.12.	316 060,11	38 621,40	316 060,11	38 621,40
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	316 060,11	38 621,40	316 060,11	38 621,40
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	315 578,59	315 578,59	315 578,59	315 578,59
Lisäykset	60 164,57	0,00	60 164,57	0,00
Vähennykset	-21 000,00	0,00	-21 000,00	0,00
Siirrot erien välillä	44 000,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	398 743,16	315 578,59	354 743,16	315 578,59
Kertyneet poistot 1.1.	-217 378,62	-184 645,29	-242 128,62	-217 645,29
Tilikauden poisto	-33 091,13	-32 733,33	-26 903,63	-24 483,33
Siirtojen kertyneet poistot	-44 000,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-294 469,75	-217 378,62	-269 032,25	-242 128,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	104 273,41	98 199,97	85 710,91	73 449,97
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	104 273,41	98 199,97	85 710,91	73 449,97

	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2015
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	5 086,00	5 086,00	527 268,50	526 394,74
Lisäykset	7 540,00	0,00	0,00	873,76
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	12 626,00	5 086,00	527 268,50	527 268,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 626,00	5 086,00	527 268,50	527 268,50
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	395 387,90	395 387,90	395 387,90	395 387,90
Lisäykset	68 356,48	0,00	68 356,48	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	463 744,38	395 387,90	463 744,38	395 387,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	463 744,38	395 387,90	463 744,38	395 387,90
Sijoitukset yhteensä	476 370,38	400 473,90	991 012,88	922 656,40
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	8 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Yhteensä	8 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	0,00	0,00	0,00	49 880,66
Muut saamiset	0,00	0,00	21 334,64	2 668 497,38
Siirtosaamiset	756,48	0,00	2 834 086,48	0,00
Yhteensä	756,48	0,00	2 855 421,12	2 718 378,04
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	158 363,41	903 915,62	152 882,61	903 915,62
Muut saamiset	149 127,01	129 366,39	128 430,47	100 478,57
Siirtosaamiset	420 410,23	62 163,35	418 217,38	62 163,35
Yhteensä	727 900,65	1 095 445,36	699 530,46	1 066 557,54
Saamiset yhteensä	728 657,13	1 095 445,36	3 554 951,58	3 784 935,58
Konserniyritykset		Emoyhtiön omistusosuus -%	kpl	
Palokärki Oy		100	1 000	
Pohjantikka Oy		100	1 000	
Pohjantikka 2 Oy		100	1 000	
Tuulitikka Oy		100	1 000	
LähiTapiola GP Prime Oy		100	1 000	
LähiTapiola GP PK2 Oy		100	1 000	
Promote Tapiola Oy		100	1 000	
LähiTapiola Kiinteistö pääomarahastot Oy (ent. Oirabi Oy)		100	50	
LähiTapiola AsuntoSuomi Oy		100	2 500	
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy		100	2 500	
Tapiola KR III Feeder Oy		100	2 500	
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy		100	2 500	
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy		100	2 500	

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 ja
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II 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
pääomailain 3.000,00 euroa ja LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomailain 2.000,00 euroa.
Lisäksi konsernin taseeseen sisältyy LähiTapiola Kiinteistö pääomarahastot Oy:n antama pääomailain 3.000,00 euroa
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle.

	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2015
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Osakepääoma 31.12.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Yhteensä	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio	8 330 897,19	6 978 932,25	7 748 344,15	6 884 805,50
Aikaisempiin tilikausiin kohdistunut alv-velvoite	0,00	-891 620,28	0,00	-891 620,28
Osingonjako	-1 300 000,00	-1 000 000,00	-1 300 000,00	-1 000 000,00
Tilikauden voitto/tappio	2 685 825,54	3 243 585,22	2 534 406,05	2 755 158,93
Yhteensä	9 716 722,73	8 330 897,19	8 982 750,20	7 748 344,15
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma			8 982 750,20	7 748 344,15
Oma pääoma yhteensä	9 916 722,73	8 530 897,19	9 182 750,20	7 948 344,15
Vieras pääoma				
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Saadut ennakot	0,00	466,35	0,00	466,35
Ostovelat	50 860,36	298 008,65	49 895,68	151 088,12
Muut velat	302 051,13	521 612,81	269 981,84	372 569,05
Siirtovelat	2 631 729,47	2 099 120,00	2 349 222,53	1 881 208,41
Yhteensä	2 984 640,96	2 919 207,81	2 669 100,05	2 405 331,93
Vieras pääoma yhteensä	2 984 640,96	2 919 207,81	2 669 100,05	2 405 331,93
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	1 097 748,42	1 127 418,33	842 409,71	920 767,74
Arvonlisäverovelka	1 395 251,31	891 620,28	1 382 157,82	891 620,28
Muut siirtovelat	138 729,74	80 081,39	124 655,00	68 820,39
Yhteensä	2 631 729,47	2 099 120,00	2 349 222,53	1 881 208,41

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot**Konserni**
31.12.2016**Emoyhtiö**
31.12.2016**Annetut vakuudet**

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön
Ei ole

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita
Ei ole

Muut annetut vakuudet
Ei ole

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet
Ei ole

Vastuusitoumukset ja muut vastuut**Ryhmäkisteröintiin liittyvät arvonlisäverovastuut**

Arvonlisäveron tilitysvastuu, AVL 188 §	2 628 318,78	2 811 649,89
ALV-ryhmän kokonaisvastuu 31.12.2016	1 476 802,70	
Kiinteistöinvestointien 10 vuoden tarkistusvastuu, AVL 120§	55 897 024,33	55 897 024,33

Eläkevastuut

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

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konsernin tilinpäätös yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen 1.1.2016 alkaen. LähiTapiola-ryhmän johtavana yrityksenä toimii LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (LähiTapiola Vahinkoyhtiö, y-tunnus 0211034-2). LähiTapiola Vahinkoyhtiön kotipaikka on Espoo ja sen tilinpäätös on julkaistu LähiTapiolan verkkosivuilla www.lahitapiola.fi.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konsernin tilinpäätös yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä ja osakkuusyrityksistä annetaan liitetietojen kohdassa "Sijoitukset".

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä 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 v
Koneet ja kalusto, menojäännöspoisto	25 %

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

31.12.2016 tilinpäätös on yhdistelty ensimmäisen kerran LähiTapiola-ryhmään. Tähän liittyen LähiTapiola-ryhmään kuuluvien sisäisten tilinpäätöserien ryhmittelyä on muutettu.

Tunnuslukujen laskentakaavat ja tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Liikevoitto-%

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

Oman pääoman tuotto-% (ROE)

$$= \frac{\begin{array}{l} \text{Liikevoitto} \\ - \text{Tuloverot} \\ \text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus} \\ + \text{Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä} \\ \text{(vuoden alun ja lopun keskiarvo)} \end{array}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus}} \times 100$$

Omavaraisuusaste, %

$$= \frac{\begin{array}{l} \text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus} \\ + \text{Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä} \\ \text{Taseen loppusumma} \\ - \text{Saadut ennakot} \end{array}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$$

Quick ratio

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2016 allekirjoitukset

Espoossa 7. päivänä maaliskuuta 2017.

Jari Eklund
Hallituksen puheenjohtaja

Olli Aakula

Samu Anttila

Harri Lauslahti

Tapio Oksanen

Paula Pöntynen

Jari Sundström

Vesa Immonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 7. päivänä huhtikuuta 2017

KPMG Oy Ab

Timo Nummi
KHT

KÄYTETYT TILIKIRJAT

Päiväkirja	sähköinen
Pääkirja	sähköinen
Tuloslaskelma	sähköinen
Tase	sähköinen

OSAKIRJANPITOJÄRJESTELMÄT

Maksuliikennejärjestelmä Opus Capita
Laskutusjärjestelmä Koki
Ostolaskujen kierrätysjärjestelmä IP
Palkanlaskentajärjestelmät
Henkilöstöhallintojärjestelmä
Konsernilaskentaohjelmisto BPC
Matkalaskujärjestelmä TEM

TILIKARTAT

Yhtiönumeroluettelo	SAP-laskenta-alue 1000
Tilikartta	SAP-laskenta-alue 1000
Alatilikoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Tulosityksikkökoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Kustannuspaikkakoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Toimintojakokoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Vakuutuslaji- ja vakuutusluokkakoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Sijoituslajikoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Verokoodit	SAP-laskenta-alue 1000
Tilausnumerot	SAP-laskenta-alue 1000
Projektinumerot	SAP-laskenta-alue 1000
Asiakaslohkonumerot	SAP-laskenta-alue 1000
Myyntikanavanumerot	SAP-laskenta-alue 1000
Kumppaniyhtiökoodit	SAP-laskenta-alue 1000

Yhteystiedot

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Käyntiosoite:
Revontulenkujä 1,
02100 Espoo,

Postiosoite:
02010 LÄHITAPIOLA,

Puh: (09) 4531

www.lahitapiola.fi