

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Toimintakertomus ja
tilinpäätös 2017
y-tunnus: 2074151-9



LÄHITAPIOLA

Sisällysluettelo

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 2017	3
TILINPÄÄTÖS	7
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy –konsernin päälaskelmat	7
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Rahoituslaskelma	9
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n päälaskelmat	10
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Rahoituslaskelma	12
Tilinpäätöksen liitetiedot	13
Tuloslaskelman liitetiedot	13
Taseen liitetiedot	15
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	19
Tunnuslukujen laskentakaavat ja tunnuslukujen laskentaperiaatteet	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2017 allekirjoitukset	21
Tilinpäätösmerkintä	22
Tilintarkastuskertomus	23

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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 Kiinteistö- varainhoito Oy 2017

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Kiinteistövarainhoito saavutti asiakkailleen erinomaiset kiinteistösijoitusten tuotot paikoin kuumenneesta ja osittain taantuvasta kiinteistömarkkinasta huolimatta. Tuotavat hankinnat ja myynnit, onnistumiset vuokrauksessa ja pitkäjänteinen työ ylläpidon optimoinnissa olivat kokonaistuottojen avaintekijät. Myös sijoittaja-asiakkaiden että vuokralaisten asiakastytyytyväisyys parani entisestään.

Kiinteistökannalle asetetut vaativat ympäristö- ja energiasäästötavoitteet saavutettiin, vuokralaisille ja asukkaille suunnatut Huoleton Tila- ja Mutkaton Koti –konseptit uudistuivat brändiltään ja täydentyivät uusilla palveluilla, ja työtyytyväisyys säilyi viimevuoden hyvällä tasolla.

Työntäteisen tilikauden merkittävimmät ponnistukset kohdistuivat uusien rahastotuotteiden ja niihin liittyvien järjestelmien rakentamiseen. Näistä suurin kehitystyö tähtäsi LähiTapiola Sijoituskiinteistöt –nimisen erikoissijoitusrahaston ja sijoittaja-asiakkaiden verkkopalvelun avaamiseen. Toiminnassa olevat kiinteistöpääomara-

hastot investoivat aktiivisesti: mm. LähiTapiola Asuntosi-
joitus Suomi Ky allekirjoitti sopimukset 519 uuden asun-
non hankinnasta.

Tapiolan keskustan uusien asuntojen ja kauppakes-
kus Ainoan rakentaminen jatkui kiivaana, kauppakeskus
Redin rakentaminen eteni aikataulussa, Jyväskylän Seppä
–kauppakeskus valmistui ja uuden Tampereen Kansi ja
Areena –hankkeen toteuttaminen aloitettiin. Tampereen
hanketta varten perustettiin myös Joint Venture –rakenne
ryhmän yhtiöiden yhteiseksi sijoittajapooliksi.

LähiTapiola-ryhmän liikennevakuutuksen kannan-
siirto siirsi Kiinteistövarainhoidossa alkuvuodelle aikatau-
lutettuja muita töitä, mikä vaikutti yhtiön tulokseen kulu-
jen kasvuna ja tuottojen myöhentymisenä. Järjestelyä
varten perustettiin ryhmän sisäiseen käyttöön LähiTa-
piola Yhteiset kiinteistöt –kiinteistöpääomarahasto sekä
viisi osake- ja korkorahastoa, jotka tulivat tytäryhtiömme
LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n hallinnoita-
viksi. Tilikaudella perustettiin myös henkivakuutusyhtiön
kiinteistösijoituksia varten kommandiittiyhtiömuotoinen
LähiTapiola Core Kiinteistöt-kiinteistöpääomarahasto.

Hallinnoidun varallisuuden kehitys

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-
arvo oli 2,5 miljardia euroa (31.12.2016 2,6 mrd. e). Kiin-
teistökanta muodostui toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli-
ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,7
miljoonaa neliometriä (0,8 milj. m²). Tilikauden aikana to-
teutimme asiakkaille kiinteistöinvestointeja noin 370 mil-
joonaa euroa (noin 260 milj. e) ja kiinteistömyyntejä noin
280 miljoonaa euroa (noin 240 milj. e).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallin-
noimat kiinteistörahastopääomat kasvoivat 1,7 miljardiin
euroon (1,4 mrd. e). Salkunhoitomandaatit puolestaan
pienenevät nettomääräisesti 0,9 miljardiin euroon (1,2
mrd. e) johtuen pääasiassa LähiTapiola-ryhmän asiak-

kuuksissa tapahtuneesta siirtymisestä rahastomuotoiseen sijoittamiseen ja yhden suurehkon asiakkuuden pienemmisestä.

Pääosa kiinteistörahastoliiketoiminnan kasvusta muodostui LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky:n ja LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky-rahaston kasvusta. Kaikkien rahastojen kohteiden arvo kasvoi nettomääräisesti noin 270 miljoonalla eurolla.

LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy hallinnoi lisäksi viittä osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa. Näiden rahastojen yhteenlaskettu nettoarvo (NAV) oli 31.12.2017 454 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa toimintansa aloittaneen LähiTapiola Sijoituskiinteistöt- erikoissijoitusrahaston NAV oli 58,6 miljoonaa euroa.

Rahastoliiketoiminta

Konsernissa harjoitetaan kiinteistörahastoliiketoimintaa sekä emoyhtiön että tytäryhtiön LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n kautta. Tytäryhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) annetun lain mukainen Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa ja se toimii rahastojen hoitajana kiinteistöpääomarahastoille LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky sekä tuulivoimarahastolle TuuliTapiola Ky sekä näiden neljälle syöttörahastolle. Lisäksi tytäryhtiö toimii rahastoyhtiönä kiinteistöihin sijoittavalle erikoissijoitusrahastolle ja viidelle muulle erikoissijoitusrahastolle.

Perustamamme Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt on Sijoitusrahastolain tarkoittama erikoissijoitusrahasto, jonka toiminta alkoi 29.12.2017, jolloin rahasto teki ensimmäisen sijoituksensa ja ensimmäiset instituutiosijoittajat merkitsivät rahaston osuuksia. Vuoden vaihteessa rahaston arvo oli 58,7 miljoonaa euroa.

Osana LähiTapiola-ryhmän vakuutusliiketoiminnan järjestelyjä kesällä 2017 perustettiin LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n hallinnointiin viisi osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa, joissa sijoittaja-asiakkaina on LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä. LähiTapiola Varainhoito Oy toimii näiden rahastojen salkunhoitajana sekä osuusrekisterin hoitajana.

Kiinteistöpääomarahastoliiketoimintaa harjoitetaan Ky-muotoisten kiinteistöpääomarahastojen vastuunalaisina yhtiömiehinä toimivien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiöiden kautta. Tytäryhtiöt toimivat vastuunalaisina yhtiömiehinä Tapiola KR I Ky:lle, Tapiola KR III Ky:lle, KR IV Ky:lle, LähiTapiola KR PK2 Ky:lle, kesän liiketoimintajärjestelyjen yhteydessä perustetulle LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky:lle sekä myös kuluneena vuonna perustetun LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky:lle.

Kauppakeskusten johtamiseen keskittyvä tytäryhtiömme Promote Tapiola Oy hankki tilikauden alussa lisää henkilöresursseja kauppakeskus Tapiolan Ainoan johtamiseen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuosi 2018 on Kiinteistövarainhoidon strategiakauden viimeinen vuosi ja päätavoitteina on nostaa yhtiön liikevaihto ja -voitto rahastoliiketoiminnan avulla takaisin kasvu-uralle, hankkia uusia sijoittaja-asiakkaita ja lisätä asiakaspääomia sekä parantaa asiakas- ja vuokralaiskokemusta.

Kiinteistövarainhoidon tulonmuodostus on markkina-kilpailun johdosta aikaisempaa enemmän onnistumisperusteinen. Normaalien salkkujen ja rahastojen hallinnointipalkkioiden suhteellinen osuus pienenee ja onnistumisperusteisten palkkioiden merkitys esimerkiksi salkunhoidossa, rahastohallinnoinnissa ja vuokrauksessa kasvaa.

Kiinteistövarainhoito kehittää asiakkailleen ja rahastoilleen uusia suuria kiinteistökehityshankkeita mm. Espoon Tapiolassa, Helsingin Kalasatamassa ja Tampereen keskustassa. Näillä, yhdessä suunnitteilla olevien muiden kiinteistöjen hankintojen ja myyntien kanssa, on tärkeä merkitys asiakassalkkujen tuotoille. Tila- ja asuntokysynnän oletetaan säilyvän viime vuoden tasolla, mutta suurten tilojen vuokrauksessa tulee onnistua, jotta tuottotavoitteet saavutetaan.

Vuonna 2018 rahastoliiketoiminnan kasvattaminen keskittyy pitkälti LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahaston käynnistämiseen ja myyntiin. Rahastolla tavoitellaan merkittävää hallinnoitavan varallisuuden lisäystä ja asiakasmäärän tuntuvaa kasvua. Rahaston osuuksien myynti yksityisasiakkaille alkoi 21.2.2018.

Vuokra-asukkaille tarjottavan Mutkaton Koti- ja toimilavuvuokralaisille tarkoitetun Huoleton Tila -konseptien kehittäminen jatkuu erityisesti LähiTapiola-ryhmän uusien palveluiden liittämisellä konsepteihin. Tavoitteena on parantaa vuokralaisasiakaskokemusta ja liittää asiakkuuksia kokonaisvaltaisemmin ryhmän palvelujen piiriin.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola -ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pyysväsiohjeina 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 epäon-

nistuminen, asiakkuusohjautuvan toimintamallin ja ma-
nuaalijärjestelmien riskit. Merkittävimmät taloudelliset
riskit liittyvät markkina- ja asiakkuuskeskittymisriskeihin,
joita hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asia-
kaskuntaa kasvattamalla.

Toimintamme laatua olemme kehittäneet pitkäjänteis-
esti EFQM -mallin mukaisesti. Suomen Laatu-keskus pal-
kitsi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n EFQM Recog-
nised for Excellence 5star -tunnustuksella joulukuussa
2015.

Taloudellinen asema ja tulos

Kiinteistövarainhoitokonsernin liikevaihto oli 15,2 miljoonaa euroa (15,5 milj. e) ja liikevoitto 2,3 miljoonaa euroa (3,2 milj. e) sekä omavaraisuus 80,1 % (76,3%) että maksuvalmius 4,3 (3,9) säilyivät erinomaisella tasolla. Konsernin ja emoyhtiön voittovaroista 31.12.2016 on kirjattu aikaisempiin tilikausiin kohdistuneiden virheiden oikaisua, yhteensä 0,3 miljoonaa euroa, millä summalla voittovarot ovat 2,7 miljoonan euron voitonjaon lisäksi vähentyneet verrattaessa vuodelta 2016 julkaistuun tilinpäätökseen.

Konsernin ja emoyhtiön taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	Konserni 2017	Konserni 2016	Muutos- Muutos	Emoyhtiö 2017	Emoyhtiö 2016	Muutos- Muutos
Liikevaihto, milj. euroa	15,2	15,5	-1,7 %	11,2	11,1	0,8 %
Liikevoitto, milj. euroa	2,3	3,2	-28,8 %	0,0	0,1	-72,5 %
Liikevoitto-%	15,0	20,7	5,7	0,4	1,3	1,0
Kulu-tuotto -suhde	0,85	0,80	-0,1	0,96	0,99	0,0
Oman pääoman tuotto-%	20,3	29,9	9,6	-3,6	-3,6	0,0
Omavaraisuusaste, %	80,1	76,3	-3,8	87,0	76,9	-10,1
Maksuvalmius, Quick ratio	4,3	3,9	-0,4	6,1	3,8	-2,3

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 henkilöstörahostossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2017 henkilöstörahostolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 37 (37) henkilöä ja konsernissa 45 (44) henkilöä. Promote Tapiola Oy:n palveluksessa oli kolme (2) henkilöä sekä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n palveluksessa viisi (5) henkilöä.

Konsernin ja emoyhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	Konserni 2017	Konserni 2016	Emoyhtiö 2017	Emoyhtiö 2016
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	45	44	37	37
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj. euroa	3,4	3,2	2,7	2,7

Vastuullisuus

Vuonna 2017 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito paransi hallinnoimiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta, toteutti ympäristösertifiointeja sekä lisäsi uusiutuvan energian tuotantoa.

Osallistuimme Kiinteistötalouden Instituutin (KTI:n) vastuullisuusraportointiin ja toteutimme GRESB (The Global ESG Benchmark for Real Assets) analyysin. Laajennamme vastuullisuusraportointiamme GRESB -standardin mukaiseen raportointiin vuonna 2018. GRESB -luokitus on kansainvälinen vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille.

Kiinteistöalan uuden energiatehokkuussopimuksen seuranta-kausi 2017-2025 alkoi vuonna 2017. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut sopimuskauden energiatehokkuustavoitteisiin sekä toimitilojen että asuntojen osalta.

Toimitilakiinteistöissä toteutettujen energiatehokkuustoimenpiteiden yhteenlaskettu säästövaikutus on yli 2000 MWh. Asuinkiinteistöjen toimenpiteiden säästövaikutus oli noin 100 MWh. Tämän lisäksi 10 asuinkiinteistöön asennettiin Leanheat lämmityksen optimointiratkaisu, jonka avulla tullaan saavuttamaan noin 6 % energiänsäästö vuoden 2018 aikana.

Vuonna 2017 LEED ympäristösertifiointeja saavutettiin kuudessa kohteessa. LähiTapiolan pääkonttori Kiinteistö Oy Revontulenkujalla 1 saavutti Suomen ja Pohjoismaiden ensimmäisen LEED v4 käyttövaiheen GOLD-tason sertifikaatin joulukuussa 2017. Myös Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu ja Kiinteistö Oy F-Medi Gamma saivat käyttövaiheen LEED sertifikaatin. Uudis- ja peruskorjaushankkeissa toteutettiin kolme LEED -sertifioitua hanketta: Kauppakeskus Ainoan 2. vaihe, Kiinteistö Oy Eteläespa 18 ja Kauppakeskus Seppä.

Kauppakeskus Seppään rakennettiin 400 kW:n aurinkovoimala, jonka tuottamalla aurinkoenergialla voidaan kattaa merkittävä osa kauppakeskuksen kiinteistösähkökulutuksesta.

Asuntorahastot rakennuttivat uusia kerrostalokoh-
teita suurimman kysynnän alueille kasvukeskuksiin. LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky -rahaston omistuksessa oli 31.12.2017 yhteensä 43 (33) asunto-osakeyhtiön osakekannat ja niihin valmistuu tai on valmistunut yhteensä 2303 asuntoa ja 14 liiketilaa tehtyjen kauppajen mukaisesti. LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky -rahaston omistuksessa oli vuoden 2017 lopussa 25 asuntokohdetta, jotka kaikki ovat valmistuneet. Kohteissa on 1 466 asuntoa ja 12 liiketilaa.

Suurimman osan kohteista rakennutamme 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. Kiinteistö- ja rakennuttajaliiton Rakli:n toiminnassa olimme mukana hallitus-, toimikunta- ja projektita-soilla kuuden henkilön voimin.

Hallituksen esitys yhtiön voiton ja mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 8 026 756 euroa, josta tilikauden voitto on 2 013 752 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 yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 100 euroa sekä A- että B-sarjan osakkeelle eli yhteensä 1 011 000,00 euroa
- omaan pääomaan jätetään 7 015 756 euroa

Hallinto ja tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.4.2017 päätettiin yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiön osakkeet jakautuvat jatkossa A- ja B-sarjan osakkeisiin ja lisättiin yhtiön osakkeiden lukumäärää jakamalla kymmenellä siten että yhden osakkeen nimellisarvoksi tulee 10 euroa. Lisäksi päätettiin suunnatusta osakeannista, jolla osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen omistusta jaettiin LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiölle. A-osakkeen merkintähinnan ja nimellisarvon erotus päätettiin kirjata

perustettuun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, yhteensä 33.220,- euroa. Järjestelyn taustalla oli 30.6.2017 toteutettu LähiTapiola-ryhmän liiketoiminnan uudelleen järjestelyt. Omistusmuutosten jälkeen LähiTapiola Kiinteistövarainhoito- konserni yhdistellään LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiön konserniin.

Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2016, päätettiin osingonjaosta ja myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2016. Yhtiökokouksessa hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä ja varsinaiseksi ja 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
- 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

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy –konsernin päälaskelmat

Tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto	15 207 293,19	15 468 980,75
Liiketoiminnan muut tuotot	113 129,76	144 885,97
Materiaalit ja palvelut	-4 845 694,14	-4 805 809,53
Henkilöstökulut	-4 272 757,89	-3 963 929,78
Poistot ja arvonalennukset	-233 512,64	-42 511,18
Liiketoiminnan muut kulut	-3 689 715,10	-3 599 954,60
LIIKEVOITTO	2 278 743,18	3 201 661,63
Rahoitustuotot ja -kulut	-15 404,44	-28 829,33
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 263 338,74	3 172 832,30
Tuloverot	-406 909,77	-487 006,76
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1 856 428,97	2 685 825,54

Tase

	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	857 944,12	316 060,11
Aineelliset hyödykkeet	197 809,83	104 273,41
Sijoitukset	476 370,38	476 370,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 532 124,33	896 703,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	8 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	1 224 490,91	425 816,17
Rahat ja pankkisaamiset	8 262 131,77	11 268 002,66
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 494 622,68	11 701 818,83
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11 026 747,01	12 598 522,73
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	233 220,00	200 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	33 220,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	6 713 755,77	6 727 930,23
Tilikauden voitto/tappio	1 856 428,97	2 685 825,54
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 836 624,74	9 613 755,77
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 190 122,27	2 984 766,96
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 190 122,27	2 984 766,96
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11 026 747,01	12 598 522,73

Rahoituslaskelma

Epäsuora rahoituslaskelma	2017		2016	
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	2 278 743,18		3 201 661,63	
Oikaisut				
Suunnitelman mukaiset poistot	233 512,64		42 511,18	
Muut oikaisut	0,00		-302 966,96	
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 512 255,82		2 941 205,85	
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-760 267,32		1 031 290,75	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-794 644,69		1 096 849,90	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	957 343,81		4 038 055,75	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00		0,00	
Maksetut välittömät verot	-445 317,19		-848 668,32	
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	512 026,62		3 189 387,43	
Liiketoiminnan rahavirta	512 026,62		3 189 387,43	
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituksiin	0,00		-75 896,48	
Luovutustulot sijoituksista	0,00		0,00	
Myyntien myynneistä	0,00		-3 000,00	
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-868 933,07		-404 919,81	
Investointien rahavirta	-868 933,07		-404 919,81	
Rahoituksen rahavirta				
Oman pääoman lisäys	66 440,00		0,00	
Saadut korot	0,00		0,00	
Maksetut korot	-15 404,44		-28 829,33	
Maksetut osingot	-2 700 000,00		-1 300 000,00	
Rahoituksen rahavirta	-2 648 964,44		-1 328 829,33	
Rahavarojen muutos	-3 005 870,89		1 455 638,29	
Rahavarat tilikauden alussa	11 268 002,66		9 812 364,37	
Rahavarat tilikauden lopussa	8 262 131,77		11 268 002,66	
	3 005 870,89		-1 455 638,29	

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n päälaskelmat

Tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto	11 202 479,51	11 118 874,20
Liiketoiminnan muut tuotot	64 156,11	144 885,92
Materiaalit ja palvelut	-4 620 331,37	-4 805 809,53
Henkilöstökulut	-3 380 305,33	-3 296 581,67
Poistot ja arvonalennukset	-217 054,09	-36 323,68
Liiketoiminnan muut kulut	-3 007 923,11	-2 976 139,61
LIIKEVOITTO	41 021,72	148 905,63
Rahoitustuotot ja -kulut	393 205,34	1 055,03
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	434 227,06	149 960,66
Saadut konserniavustukset	1 926 229,00	2 833 330,00
Tuloverot	-346 703,18	-448 884,61
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 013 752,88	2 534 406,05

Tase

	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	857 944,12	316 060,11
Aineelliset hyödykkeet	148 674,19	85 710,91
Sijoitukset	996 092,88	991 012,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 002 711,19	1 392 783,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	5 161 794,18	3 252 110,62
Rahat ja pankkisaamiset	2 328 191,69	6 899 114,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 494 985,87	10 156 225,39
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 497 697,06	11 549 009,29
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	233 220,00	200 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	33 220,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	5 979 783,24	6 145 377,19
Tilikauden voitto/tappio	2 013 752,88	2 534 406,05
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 259 976,12	8 879 783,24
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 237 720,94	2 669 226,05
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 237 720,94	2 669 226,05
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 497 697,06	11 549 009,29

Rahoituslaskelma

Epäsuora rahoituslaskelma	2017		2016	
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	41 021,72		148 905,63	
Oikaisut				
Suunnitelman mukaiset poistot	217 054,09		36 323,68	
Muut oikaisut	0,0		-302 966,96	
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	258 075,81		-117 737,65	
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-1 867 406,49		808 838,89	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-1 431 505,11		263 894,12	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 040 835,79		954 995,36	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,0		0,0	
Maksetut välittömät verot	-388 980,25		-724 898,54	
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-3 429 816,04		230 096,82	
Liiketoiminnan rahavirta	-3 429 816,04		230 096,82	
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituksiin	-5 080,00		-68 356,48	
Luovutustulot sijoituksista				
Saadut osingot	399 098,62		0,00	
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-821 901,38		-326 023,33	
Investointien rahavirta	-427 882,76		-394 379,81	
Rahoituksen rahavirta				
Oman pääoman lisäys	66 440,00		0,00	
Saadut konserniavustukset	1 926 229,00		2 833 330,00	
Saadut korot	-5 893,28		1 055,03	
Maksetut korot	0,00		0,00	
Maksetut osingot	-2 700 000,00		-1 300 000,00	
Rahoituksen rahavirta	-713 224,28		1 534 385,03	
Rahavarojen muutos	-4 570 923,08		1 370 102,04	
Rahavarat tilikauden alussa	6 899 114,77		5 529 012,73	
Rahavarat tilikauden lopussa	2 328 191,69		6 899 114,77	
	4 570 923,08		-1 370 102,04	

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot

	Konserni 1.1.-31.12.2017	Konserni 1.1.-31.12.2016	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2017	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016
Liikevaihto				
Sijoittaminen	2 261 024,02	1 506 990,05	3 522 050,91	2 603 207,54
Vuokraus	1 565 997,30	2 078 030,62	3 619 309,46	3 405 135,96
Isännöinti	2 427 211,27	2 814 303,61	2 427 211,27	2 814 303,61
Rakennuttaminen	1 192 997,87	2 213 285,41	1 192 997,87	2 213 285,41
Hallinnointipalkkiot	7 293 730,23	6 100 123,08	0,00	0,00
Edelleen veloitetut kulut	35 250,00	82 941,68	35 250,00	82 941,68
Kauppakeskusjohtaminen	431 082,50	673 306,30	405 660,00	0,00
Yhteensä	15 207 293,19	15 468 980,75	11 202 479,51	11 118 874,20
Liiketoiminnan muut tuotot				
Kehittämisyavustus	0,00	144 885,92	0,00	144 885,92
Muut	113 128,64	0,00	64 156,11	0,00
	113 128,64	144 885,92	64 156,11	144 885,92
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-4 845 694,14	-4 805 809,53	-4 620 331,37	-4 805 809,53
Yhteensä	-4 845 694,14	-4 805 809,53	-4 620 331,37	-4 805 809,53
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	45	44	37	37
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 445 588,54	-3 231 114,30	-2 710 269,05	-2 697 095,16
Eläkekulut	-703 349,61	-627 281,97	-563 383,69	-512 993,31
Muut henkilösivukulut	-123 819,74	-105 533,51	-106 652,59	-86 493,20
Yhteensä	-4 272 757,89	-3 963 929,78	-3 380 305,33	-3 296 581,67
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	463 972,57	-401 587,65	-211 741,83	-182 049,86
Hallituksen jäsenet	57 700,00	-57 200,00	-57 700,00	-57 200,00
Yhteensä	521 672,57	-458 787,65	-269 441,83	-239 249,86
Lainat toimitusjohtajille, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				

	Konserni 1.1.-31.12.2017	Konserni 1.1.-31.12.2016	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2017	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016
Poistot ja arvonalennukset				
Konserniliikearvon poisto	-80,00	0,00	0,00	0,00
Atk-ohjelmat	-167 496,01	-9 420,05	-167 496,01	-9 420,05
Koneet ja kalusto	-65 936,63	-33 091,13	-49 558,08	-26 903,63
Yhteensä	-233 512,64	-42 511,18	-217 054,09	-36 323,68
Liiketoiminnan muut kulut				
Atk-kulut	-1 072 152,02	-1 017 811,61	-1 072 152,02	-1 017 704,43
Toimitilakulut	-282 679,95	-288 608,57	-264 564,55	-288 608,57
Hallintokulut	-972 752,67	-838 124,36	-966 953,26	-835 332,13
Muut	-1 362 130,46	-1 455 410,06	-704 253,28	-834 494,48
Yhteensä	-3 689 715,10	-3 599 954,60	-3 007 923,11	-2 976 139,61
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	-20 858,82	-8 662,07	-5 712,22	-4 458,47
Tilintarkastuslain 1§:n 1 momentin 2 kohdan mukaiset toimeksiannot:				
Veroneuvonta	-1 212,10	-610,70	-1 212,10	-610,70
Muut palkkiot	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	-22 070,92	-9 272,77	-6 924,32	-5 069,17
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	399 098,62	0,00
Muilta	4 653,03	1 243,28	4 651,67	1 231,00
Yhteensä	4 653,03	1 243,28	403 750,29	1 231,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	-205,98	-175,97
Muilta	-20 057,47	-30 072,61	-10 338,97	0,00
Yhteensä	-20 057,47	-30 072,61	-10 544,95	-175,97
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-15 404,44	-28 829,33	393 205,34	1 055,03

Taseen liitetiedot

Pysyvät vastaavat	Konserni 31.12.2017	Konserni 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2016
Aineettomat hyödykkeet				
Konsernin liikearvo / konsernireservi (-)				
Hankintameno 1.1.	0,00	-1 626,24	0,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun poistettut	-373,14	1 626,24	0,00	0,00
Lisäykset	80,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	-293,14	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,00	1 626,24	0,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun poistettut	373,14	-1 626,24	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-80,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	293,14	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	333 442,76	1 350 949,21	333 442,76	1 350 949,21
Edellisenä vuonna loppuun poistettut	0,00	-1 304 365,21	0,00	-1 304 365,21
Lisäykset	709 380,02	286 858,76	709 380,02	286 858,76
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 042 822,78	333 442,76	1 042 822,78	333 442,76
Kertyneet poistot 1.1.	-17 382,65	-1 312 327,81	-17 382,65	-1 312 327,81
Edellisenä vuonna loppuun poistettut	0,00	1 304 365,21	0,00	1 304 365,21
Tilikauden poisto	-167 496,01	-9 420,05	-167 496,01	-9 420,05
Kertyneet poistot 31.12.	-184 878,66	-17 382,65	-184 878,66	-17 382,65
Kirjanpitoarvo 31.12.	857 944,12	316 060,11	857 944,12	316 060,11
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	857 944,12	316 060,11	857 944,12	316 060,11
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	398 743,16	315 578,59	354 743,16	315 578,59
Lisäykset	216 930,91	60 164,57	169 979,22	60 164,57
Vähennykset	-57 457,86	-21 000,00	-57 457,86	-21 000,00
Siirrot erien välillä	0,00	44 000,00		
Hankintameno 31.12.	558 216,21	398 743,16	467 264,52	354 743,16
Kertyneet poistot 1.1.	-294 469,75	-217 378,62	-269 032,25	-242 128,62
Tilikauden poisto	-65 936,63	-33 091,13	-49 558,08	-26 903,63
Siirtojen kertyneet poistot		-44 000,00		
Kertyneet poistot 31.12.	-360 406,38	-294 469,75	-318 590,33	-269 032,25
Kirjanpitoarvo 31.12.	197 809,83	104 273,41	148 674,19	85 710,91
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	197 809,83	104 273,41	148 674,19	85 710,91

Sijoitukset	Konserni 31.12.2017	Konserni 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2016
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	12 626,00	5 086,00	527 268,50	527 268,50
Lisäykset	0,00	7 540,00	5 080,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirrot	453 618,38	0,00	458 658,38	0,00
Hankintameno 31.12.	466 244,38	12 626,00	991 006,88	527 268,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	466 244,38	12 626,00	991 006,88	527 268,50
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	463 744,38	395 387,90	463 744,38	395 387,90
Lisäykset	0,00	68 356,48	0,00	68 356,48
Vähennykset	0,00	0,00	-35 387,90	0,00
Siirrot	-453 618,38	0,00	-423 270,48	0,00
Hankintameno 31.12.	10 126,00	463 744,38	5 086,00	463 744,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 126,00	463 744,38	5 086,00	463 744,38
Sijoitukset yhteensä	476 370,38	476 370,38	996 092,88	991 012,88

Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	0,00	8 000,00	0,00	5 000,00
Yhteensä	0,00	8 000,00	0,00	5 000,00
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Lainasaamiset	8 000,00	0,00	5 000,00	0,00
Yhteensä	8 000,00	0,00	5 000,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	857,58	0,00	743,23	0,00
Muut saamiset	270,61	0,00	2 347,61	21 334,64
Siirtosaamiset	280 000,00	756,48	4 477 135,00	2 834 086,48
Yhteensä	281 128,19	756,48	4 480 225,84	2 855 421,12
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	225 041,35	158 363,41	15 283,35	152 882,61
Muut saamiset	288 258,85	71 160,05	287 658,85	50 463,51
Siirtosaamiset	430 062,52	195 536,23	378 626,14	193 343,38
Yhteensä	943 362,72	425 059,69	681 568,34	396 689,50
Saamiset yhteensä	1 232 490,91	433 816,17	5 166 794,18	3 257 110,62

Konserniyritykset

	kpl
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 Kiinteistöpääomarahastot Oy (ent. Oirabi Oy)	50
LähiTapiola AsuntoSuomi Oy	2 500
LähiTapiola KiinteistöCore Oy	1 000
LähiTapiola Yhteiset GP Oy	1 000
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy	2 500
Tapiola KR III Feeder Oy	2 500
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy	2 500
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy	2 500
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder III Oy	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,
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder III Oy

Yhtiöiden yhdisteleminen antaisi väärien kuvien 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 Kiinteistöpääomarahastot Oy:n antama pääomalaina 3.000,00 euroa
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle.

TASEEN LIITETIEDOT	Konserni 31.12.2017	Konserni 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2016
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Lisäykset	33 220,00	0,00	33 220,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	200 000,00	233 220,00	200 000,00
Yhteensä	233 220,00	200 000,00	233 220,00	200 000,00
Vapaa oma pääoma				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	33 220,00	0,00	33 220,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	0,00	33 220,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	6 727 930,23	5 087 311,97	6 145 377,19	4 993 185,22
Lisäykset	2 685 825,54	3 243 585,22	2 534 406,05	2 755 158,93
Aikaisempiin tilikausiin kohdistunut virheiden korjaus	0,00	-302 966,96	0,00	-302 966,96
Osingonjako	-2 700 000,00	-1 300 000,00	-2 700 000,00	-1 300 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	6 713 755,77	6 727 930,23	5 979 783,24	6 145 377,19
Tilikauden voitto/tappio	1 856 428,97	2 685 825,54	2 013 752,88	2 534 406,05
Yhteensä	8 603 404,74	9 413 755,77	8 026 756,12	8 679 783,24
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma			8 026 756,12	8 679 783,24
Oma pääoma yhteensä	8 836 624,74	9 613 755,77	8 259 976,12	8 879 783,24
Tilikaudella 1.1.-31.12.2017 tehtiin aikaisempiin tilikausiin kohdistuvia korjauksia: Arvonlisäverokorjauksiin liittyviä viivästysmaksuja 77 966,96 euroa ja liikaa veloitettun hallinnointipalkkion oikaisua 225 000,00 euroa.				
Vieras pääoma				
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Saadut ennakot	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	101 731,24	50 860,36	95 789,26	49 895,68
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	256 974,64	0,00	35 072,93	0,00
Muut velat	502 291,86	302 177,13	150 402,62	270 107,84
Siirtovelat	1 329 124,53	2 631 729,47	956 456,13	2 349 222,53
Yhteensä	2 190 122,27	2 984 766,96	1 237 720,94	2 669 226,05
Vieras pääoma yhteensä	2 190 122,27	2 984 766,96	1 237 720,94	2 669 226,05
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	1 215 683,46	1 097 748,42	919 588,20	842 409,71
Arvonlisäverovelka	50 368,06	1 395 251,31	0,00	1 382 157,82
Muut siirtovelat	63 073,01	138 729,74	36 867,93	124 655,00
Yhteensä	1 329 124,53	2 631 729,47	956 456,13	2 349 222,53

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot**Konserni**
31.12.2017**Emoyhtiö**
31.12.2017**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 §	2 369 617,10	2 805 282,46
ALV-ryhmän kokonaisvastuu 31.12.2017	2 741 356,28	

Kiinteistöinvestointien 10 vuoden tarkistusvastuu, AVL 120§	44 718 475,09	44 718 475,09
---	---------------	---------------

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 hankintamenoa 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 31.12.2017 allekirjoitukset

Espoossa 1. päivänä maaliskuuta 2018.

Jari Eklund
Hallituksen puheenjohtaja

Olli Aakula

Samu Anttila

Tapio Oksanen

Paula Pöntynen

Jari Sundström

Vesa Immonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 12. päivänä maaliskuuta 2018

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.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, 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 lausuntonme 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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 tehdesämme 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.

Helsingissä 12. maaliskuuta 2018

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT