

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Toimintakertomus ja
tilinpäätös 2018
y-tunnus: 2074151-9



LÄHITAPIOLA

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Sisällysluettelo

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 2018.....	3
Riskienhallinta	5
Hallinto, henkilöstö, palkitseminen	5
Vastuullisuus	7
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	7
Tulevaisuuden näkymät	7
Voitonjakoesitys	8
TILINPÄÄTÖS 1.1. – 31.12.2018	9
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konserni	9
Konsernin tuloslaskelma.....	9
Konsernin tase	10
Konsernin epäsuora rahoituslaskelma.....	11
Konsernin tunnusluvut	12
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	13
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy	20
Tuloslaskelma	20
Tase.....	21
Epäsuora rahoituslaskelma	22
Tunnusluvut.....	23
Tilinpäätöksen liitetiedot	24
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	31
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2018 allekirjoitukset	32
Tilinpäätösmerkintä	33
Tilintarkastuskertomus	34

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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 on julkaistu LähiTapiolan verkkosivuilla www.lahitapiola.fi.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 2018

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni hallinnoi LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden kiinteistövarallisuutta, kiinteistörahastoja ja erikoissijoitusrahastoja. Lisäksi se tarjoaa kiinteistösijoituspalveluita myös LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisille sijoittajille kiinteistörahastoina. Konsernin kiinteistösijoittamisen ja kiinteistöjohtamisen palvelut ovat osa LähiTapiola-ryhmän elämänturvatarjontaa.

- Konsernin liiketulos 2,9 miljoonaa euroa
- Emoyhtiön liiketulos 1,5 miljoonaa euroa
- Konsernin hallinnoitavat varat 2 404,7 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 hyviksi sijoituskohteiksi ja vuokralaisille toimintaa ja elämää tukeviksi tiloiksi ja kodeiksi.

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 2,4 miljardia euroa (31.12.2017 2,5 mrd. €). Kiinteistökanta muodostui toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,6 miljoonaa neliometriä (0,7 milj. m²). Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja noin 183 miljoonaa euroa (noin 370 milj. €) ja kiinteistömyyntejä noin 302,1 miljoonaa euroa (noin 280 milj. €).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallinnoimat kiinteistörahastopääomat pienenevät 1,6 miljardiin euroon (1,7 mrd. €). Salkunhoitomandaatit puolestaan pienenevät nettomääräisesti 0,8 miljardiin euroon (0,9 mrd. €) johtuen pääasiassa markkinatilanteesta johtuvista myynneistä.

LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy hallinnoi lisäksi viittä osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavaa sekä yhtä kiinteistöihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa. Osake- ja

korkorahastojen yhteenlaskettu nettoarvo (NAV) oli 31.12.2018 489 miljoonaa euroa (454 milj. €). Erikoissijoitusrahasto Sijoituskiinteistöt –rahaston NAV 31.12.2018 oli 75,0 miljoonaa euroa (58,6 milj. €).

Rahastoliiketoiminta

Konsernissa harjoitetaan kiinteistörahastoliiketoimintaa sekä emoyhtiön että tytäryhtiön LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n kautta. Tytäryhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) annetun lain mukainen Finanssivalvonnan myöntämä AIFM-toimilupa. Se toimii rahastojen hoitajana kiinteistöpääomarahastoille LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky ja tuulivoimarahastolle TuuliTapiola Ky sekä näiden neljälle syöttörahastolle. Lisäksi tytäryhtiö toimii rahastoyhtiönä kiinteistöihin sijoittavalle Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistölle ja viidelle muulle osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavalle erikoissijoitusrahastolle. LähiTapiola Varainhoito Oy toimii näiden osake- ja korkorahastojen 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, LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky:lle, LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky:lle, Tampereen Tornit Ky:lle sekä vuonna 2018 perustetulle LähiTapiola AlueKiinteistöt Ky:lle.

Konsernin tunnusluvut

(% / milj. euroa)	2018	2017	2016
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT			
Liikevaihto	15,9	15,2	15,5
Liikevoitto, tappio	2,9	2,3	3,2
Liikevoitto liikevaihdosta, %	18,4	15,0	20,7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	24,7	20,3	29,9

Omavaraisuusaste, %	79,5	80,1	76,3
Kulu/Tuotto –suhde	0,82	0,85	0,80

Emoyhtiön tunnusluvut

(% / milj. euroa)	2018	2017	2016
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT			
Liikevaihto	12,1	11,2	11,1
Liikevoitto, tappio	1,5	0,0	0,1
Liikevoitto liikevaihdosta, %	12,7	0,4	1,3
Oman pääoman tuotto (ROE), %	10,7	-3,6	-3,6
Omavaraisuusaste, %	85,0	87,0	76,9
Kulu/Tuotto –suhde	0,87	0,96	0,99

Kiinteistövarainhoito-konsernin liikevaihto kasvoi 15,9 miljoonaan euroon (15,2 milj. €) ja liikevoitto 2,9 miljoonaan euroon (2,3 milj. €). Omavaraisuus 79,5 prosenttia (80,1 %) ja maksuvalmius 4,3 (4,3) säilyivät erinomaisella tasolla.

Tilikauden merkittävät tapahtumat

Vuosi 2018 päätti Kiinteistövarainhoidon kolmevuotisen strategiakauden, jonka päätavoitteina oli nostaa yhtiön liikevaihto ja –voitto rahastoliiketoiminnan avulla takaisin kasvu-uralle, hankkia uusia sijoittaja-asiakkaita ja lisätä asiakaspääomia sekä parantaa asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttä. Strategiatavoitteet toteutettiin lähes kauttaaltaan. Ainoastaan hallinnoitava kiinteistövarallisuus jäi strategiatavoitteesta ollen 2,4 miljardia euroa (2,5 mrd €) asiakkaille tuottoisista myynneistä johtuen.

Kiinteistövarainhoito saavutti asiakkailleen jälleen erinomaiset kiinteistösijoitusten tuotot onnistuneilla investoinneilla, oikea-aikaisilla myynneillä sekä tehokkaalla vuokraus-toiminnallaan. Sekä sijoittaja-asiakkaiden että vuokralaisten asiakastytyväisyys pysyi erinomaisella tasolla. Henkilöstön työttyväisyys parani edellisestä vuodesta ja nousi erinomaiselle tasolle.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vahvisti vastuullisen sijoittamisen politiikan vuonna 2018. Poliitiikan mukaisesti sijoitusanalyyseissä huomioidaan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät. Vastuullisuusraportointia laajennettiin GRESB standardin mukaiseen raportointiin vuonna 2018. GRESB luokitus on kansainvälisesti tunnettu vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille.

Sijoittaja-asiakkaiden palvelu parani verkkopalvelun avaamisen ja raportoinnin automatisoinnin myötä. Myös LähiTapiola-ryhmän sisäisten asiakkaiden kiinteistösijoitusten raportointi automatisoitiin osaksi sijoitusten raportointia omalla kiinteistösijoitukset-alasivullaan.

Tapiolan keskustan uusien asuntojen ja kauppakeskus Ainoan rakentaminen jatkui edelleen ja Länsimetron avautumisen myötä Ainoa kasvatti asiakasmääräänsä 20 prosenttia ja teki näin kävijäennätyksensä. Tampereen Kansi ja Areena –hankkeen ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin alkuvuodesta. Kauppakeskus Redi avautui

syksyllä 2018 ja on julkisuudessa herättänyt kauppakeskusmassasta poikkeavilla ratkaisuillaan runsasta keskustelua. Vuoden 2018 kuluessa valmistui useita asuntokohteita eri puolille Suomea. Lisäksi toteutettiin useita myynnejä, joista suurimpina kokonaisuuksina LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky:n ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky:n 16 asunto-osakeyhtiön myynnit.

Rahastoliiketoiminnan osalta rahastotarjoamaa laajennettiin instituutioasiakkaista yksityiselle sektorille erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöjen avauduttua yksityisille sijoittajille. Lisäksi perustettiin uusi Joint Venture –tyyppinen LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky, joka sijoittaa maakunta- ja kasvukeskuksiin.

Pitkäjänteinen toiminnan laadun kehittäminen palkittiin EFQM Recognised for Excellence 5star -tunnustuksella joulukuussa 2018. Tämän lisäksi Suomen Laatu yhdistys myönsi LähiTapiola Kiinteistövarainhoidolle Suomen lautupalkinnon perusteinaan yrityksen vahvat henkilökunnan sisäistämät arvot, jotka luovat pohjan yhdenmukaiselle organisaatiokulttuurille ja ennustettavalle toiminnalle organisaation eri osissa.

Asiakkaat ja asiakasedut

Kiinteistöalkunhoidon ja kiinteistörahastojen asiakkaita ovat LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden lisäksi institutionaaliset sijoittajat, yritykset ja yhteisöt sekä yksityishenkilöt.

Huoleton Tila ja Mutkaton Koti –vuokrauspalvelu-konseptit tarjoavat vuokralaisille monipuolisia palveluja täydentämään ja helpottamaan vuokraussuhteen jokaista vaihetta.

Toimintaympäristö

Talouden toimintaympäristö

Vuonna 2018 kaupankäynti oli edelleen vilkasta Suomen kiinteistömarkkinoilla. Transaktiovolyymi 9,3 miljardia euroa ylsi kaikkien aikojen toiseksi korkeimmaksi noteeraukseksi. Ulkomaisten sijoittajien osuus markkinoilla on kasvanut ja monipuolistunut entisestään. Vuoden 2018 kiinteistökaupoista 66 prosenttia ostajana oli ulkomaalainen taho eli ulkomaalaiset ostivat Suomesta kiinteistöjä peräti 6,1 miljardilla eurolla.

E erityisesti toimitilakiinteistöissä tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän loivasti ylöspäin. Vuonna 2019 sijoitusvolyymiin ei odoteta enää yltävän vuosien 2017-2018 ennätyslukemiin, mutta aktiviteetin arvioidaan pysyvän kuitenkin korkeana.

Pirteä taloustilanne on pitänyt toimistovuokrat nousussa parhailla alueilla ja myös käyttöasteet ovat olleet nousussa. Markkinat ovat eriytyneet ja kysyntä kohdistuu hyvillä sijainneilla oleviin, moderneihin ja tehokkaisiin toimitiloihin.

Rakentamisen vahvin kasvukiito on ohi ja sekä asunto- että toimitilarakentamisessa aloitus- ja lupamäärät ovat kääntyneet laskuun. Maltillisesti rauhoittuva uudisrakentaminen vähentää työvoiman ja rakennustuotteiden saatavuuteen liittyvää painetta, minkä odotetaan laskevan rakentamisen kustannuksia.

Voimakkaan uudisrakentamisen myötä vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut ja rakenteilla on edelleen lukuisia koh-

teita, jotka lisäävät asuntotarjontaa. Vuokra-asuntotarjonta on myös monipuolistunut ja suuret kiinteistösijoittajat, sekä kotimaiset että ulkomaiset, ovat vahvistaneet asemiaan asuntovuokranantajina. Kaupungistumisen ja vuokra-asumisen yleistymisen myötä vuokrakysynnän odotetaan jatkuvan vahvana sekä vuokrien jatkavan maltillista nousua. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet ja positiivinen kehitys painottuu suuriin kaupunkeihin, erityisesti pääkaupunkiseudulle 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 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 hallinnoitun 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 soveltuvin osin listayhtiöiden hallinnointikoodiin.

LähiTapiola-ryhmä muodostaa vakuutusyhtiölain tarkoittaman vakuutusyhtyrühmän, jonka lain tarkoittama johtava emoyritys on LähiTapiola Vahinkoyhtiö. Sillä on tässä roolissaan koko LähiTapiola-ryhmään ulottuva vastuu ryhmän ja sen yhtiöiden luotettavasta hallinnosta, vakavaraisuudesta, riskienhallinnan järjestämisestä, sisäisestä valvonnasta 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 vastuuhenkilöt.

Yhtiöryhmän johtoryhmä vastaa hallituksen sille antamien sekä LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden välillä solmitun ryhmäsopimuksen mukaisten valtuuksien puitteissa LähiTapiola-ryhmän strategisten ja muiden ryhmätason yhteisten asioiden valmistelusta, päätöksenteosta ja täytäntöönpanosta sekä yhtiöryhmän ohjaamisen ja kehittämisen kokonaisuudesta.

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

Yhtiökokous

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy yhtiökokous pidettiin 18.4.2018. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2017, päätettiin yhtiön tuloksen käyttämisestä, myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallinnolle ja toimitusjohtajalle sekä valittiin yhtiön tilintarkastaja. Kokouksessa vahvistettiin lisäksi hallituksen jäsenten lukumäärä ja palkkiot sekä valittiin uudet jäsenet.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen voitonjakoesityksen vuonna 2018 maksetuille osingoille.

Hallitus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallitukseen kuuluu kuusi jäsentä, joiden toimikausi on yksi vuosi. Hallitusten jäsenillä tulee olla monipuolinen ja toisiaan täydentävä ammatillinen pätevyys sekä kokemus ja sellainen osaaminen sijoituspalveluyrityksen liiketoiminnasta kuin yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta on tarpeen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon hallitus kokoontui 10 kertaa vuonna 2018. Kokouksien osallistumisprosentti oli 96,7.

Hallituksen jäseniä olivat:

Jari Eklund (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja

- kauppätieteiden maisteri
- yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola-ryhmä

Olli-Matti Aakula, (s. 1966)

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Samu Anttila, (s.1974)

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

Tapio Oksanen (s. 1958)

- kauppätieteiden maisteri
- johtaja, talous ja rahoitus Työllisyysrahasto

Paula Pöntynen (s. 1952)

- ekonomi
- hallituksen puheenjohtaja Ekosuunta

Jari Sundström (s. 1960)

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö

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

Hanna-Leena Kaisto (s.1976)

- kauppätieteiden maisteri
- talouspäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Arto Nummela (s. 1967)

- diplomi-insinööri
- johtaja, suurasiaakkaat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Reetta Räsänen (s. 1977)

- diplomi-insinööri
- kiinteistöjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Kim Särs (s. 1972)

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Toimitusjohtaja

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

Lähipiiri

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon lähipiiristä kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoista.

Tilintarkastaja

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

Valvova viranomainen

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on julkisen valvonnan alainen vaihtoehtorahastojen hoitaja, jota valvoo Suomen Pankin yhteydessä toimiva Finanssivalvonta. Finanssivalvonta valvoo ja tarkastaa, että vaihtoehtorahastojen hoitajat noudattavat lakia ja hyvää kirjanpitoa ja käyttävät toiminnassaan asianmukaisia menettelytapoja.

Se seuraa ja arvioi valvottaviensa taloudellista asemaa, johtamis-, valvonta- ja riskienhallintajärjestelmiä, toimintatavallisia sekä toimintaympäristön muutoksia.

Henkilöstö

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 34 (37) henkilöä ja konsernissa 44 (45) henkilöä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n palveluksessa kuusi (5) henkilöä ja Promote Tapiola Oy:n palveluksessa neljä (3) henkilöä.

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 henkilöstörahostossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2018 henkilöstörahostolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

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 ilmastovaikutusten vähentämistä, riskien hallintaa sekä aktiivista osallistumista lähiyhteisöjen ja yhteiskunnan kehittämiseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyö näkyy 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. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vahvisti vastuullisen sijoittamisen politiikan vuonna 2018. Poliitiikan mukaisesti sijoitusanalyseissä 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, vuokralaistytyväisyys ja harmaan talouden torjunta.

Vuonna 2018 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito laajensi vastuullisuusraportointiaan GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) standardin mukaiseen raportointiin. GRESB luokitus on kansainvälisesti tunnettu vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille. Raportoinnin tarkoituksena on parantaa toimialan vastuullisuustyön läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta.

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. LähiTapiolan pääkonttori Kiinteistö Oy Revontulenkujia 1 saavutti käyttövaiheen GOLD-tasoisien LEED sertifikaatin keväällä 2018. Pääkonttorikiinteistössä yhdistyvät LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon ylläpidonjohtamismallit sekä LähiTapiola-ryhmän vastuulliset hankintatavat.

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiöllä ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistösijoitustoiminta

Vuosi 2019 aloittaa uuden strategiakauden, jonka tavoitteena on LähiTapiola-ryhmän Elämänturva-konseptin liittäminen osaksi rahastoliiketoimintaa sekä tämän myötä kasvattaa LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisten asiakkuuksien tuottamaa liikevaihtoa. Rahastoliiketoiminnan kasvua tavoitellaan erityisesti LähiTapiola Sijoituskiinteistö -rahaston kasvun myötä.

Kiinteistövarainhoito jatkaa suuria kiinteistökehityshankkeita mm. Espoon Tapiolassa sekä 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 vaivattommiksi. Tavoitteena on parantaa vuokralaisasiakaskokemusta ja sekä lyhentää tilojen tyhjillään oloaika.

Rahastoliiketoiminta

Vuonna 2019 rahastoliiketoiminnan kasvattaminen keskittyy pitkälti LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahaston kasvattamiseen sekä myynnin tehostamiseen. Rahastolla tavoitellaan merkittävää hallinnoitavan varallisuuden lisäystä ja asiakasmäärän tuntuva kasvua.

Voitonjakoesitys

Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 9 321 470,65 euroa, josta tilikauden voitto on 2 305 714,53 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 28.3.2019 pidettävälle yhtiökokoukselle, että vuoden 2018 tilikauden 2 305 714,53 euron voitosta maksetaan osinkoa 115,00 euroa osakkeelta ja loput tilikauden voitosta siirretään edellisten tilikausien tulos -tilille. Ehdotuksen mukaan osinkoihin käytettäisiin yhteensä 1 162 650,00 euroa.

TILINPÄÄTÖS 1.1. – 31.12.2018

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konserni

Konsernin tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	15 881 846,94	15 207 293,19
Liiketoiminnan muut tuotot	2 572,71	113 129,76
Materiaalit ja palvelut	-4 996 937,59	-4 845 694,14
Henkilöstökulut	-4 135 626,62	-4 272 757,89
Poistot ja arvonalennukset	-175 874,07	-233 512,64
Liiketoiminnan muut kulut	-3 647 960,47	-3 689 715,10
LIIKEVOITTO	2 928 020,90	2 278 743,18
Rahoitustuotot ja -kulut	-19 057,86	-15 404,44
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 908 963,04	2 263 338,74
Tuloverot	-587 021,29	-406 909,77
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 321 941,75	1 856 428,97

Konsernin tase

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	810 169,51	857 944,12
Aineelliset hyödykkeet	148 357,37	197 809,83
Sijoitukset	476 370,38	476 370,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 434 897,26	1 532 124,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	8 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	1 549 082,14	1 224 490,91
Rahat ja pankkisaamiset	9 771 618,97	8 262 131,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	11 328 701,11	9 494 622,68
VASTAAVAA YHTEENSÄ	12 763 598,37	11 026 747,01
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	233 220,00	233 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	7 559 184,74	6 713 755,77
Tilikauden voitto/tappio	2 321 941,75	1 856 428,97
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 147 566,49	8 836 624,74
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 616 031,88	2 190 122,27
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 616 031,88	2 190 122,27
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	12 763 598,37	11 026 747,01

Konsernin epäsuora rahoituslaskelma

	31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	2 928 020,90	2 278 743,18
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	175 874,07	233 512,64
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 103 894,97	2 512 255,82
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-829 175,84	-760 267,32
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	425 909,61	-794 644,69
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-403 266,23	-1 554 912,01
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 700 628,74	957 343,81
Maksetut välittömät verot	-82 436,68	-445 317,19
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	2 618 192,06	512 026,62
Liiketoiminnan rahavirta	2 618 192,06	512 026,62
Investointien rahavirta		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden ja muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-78 647,00	-868 933,07
Investointien rahavirta	-78 647,00	-868 933,07
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman lisäys	0,00	66 440,00
Saadut korot	-19 057,86	-15 404,44
Maksetut osingot	-1 011 000,00	-2 700 000,00
Rahoituksen rahavirta	-1 030 057,86	-2 648 964,44
Rahavarojen muutos	1 509 487,20	-3 005 870,89
Rahavarat tilikauden alussa	8 262 131,77	11 268 002,66
Rahavarat tilikauden lopussa	9 771 618,97	8 262 131,77
	-1 509 487,20	3 005 870,89

Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto, milj. euroa	15,9	15,2	15,5
Liikevoitto, milj. euroa	2,9	2,3	3,2
Liikevoitto-%	18,4	15,0	20,7
Kulu-tuotto -suhde	0,82	0,85	0,80
Oman pääoman tuotto-%	24,7	20,3	29,9
Omavaraisuusaste, %	79,5	80,1	76,3
Maksuvalmius, Quick ratio	4,3	4,3	3,9

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernin tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
K1. Liikevaihto		
Sijoittaminen	1 421 508,86	2 261 024,02
Vuokraus	1 275 879,01	1 565 997,30
Isännöinti	2 165 423,05	2 427 211,27
Rakennuttaminen	1 579 204,29	1 192 997,87
Hallinnointipalkkiot	8 740 311,47	7 293 730,23
Edelleen veloitetut kulut	45 007,76	35 250,00
Kauppakeskusjohtaminen	654 512,50	431 082,50
Yhteensä	15 881 846,94	15 207 293,19
K2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut	2 572,71	113 128,64
	2 572,71	113 128,64
K3. Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-4 996 937,59	-4 845 694,14
Yhteensä	-4 996 937,59	-4 845 694,14
K4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	44	45
K5. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-3 289 243,10	-3 445 588,54
Eäkekulut	-757 733,56	-703 349,61
Muut henkilösivukulut	-88 649,96	-123 819,74
Yhteensä	-4 135 626,62	-4 272 757,89
K6. Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	-451 066,00	-463 972,57
Hallituksen jäsenet	-56 700,00	-57 700,00
Yhteensä	-507 766,00	-521 672,57

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
K8. Poistot ja arvonalennukset		
Konserniliikearvon poisto	0,00	-80,00
Atk-ohjelmat	-126 421,61	-167 496,01
Koneet ja kalusto	-49 452,46	-65 936,63
Yhteensä	-175 874,07	-233 512,64
K9. Liiketoiminnan muut kulut		
Atk-kulut	-1 257 157,68	-1 072 152,02
Toimitilakulut	-287 671,02	-282 679,95
Hallintokulut	-1 322 762,34	-972 752,67
Muut	-780 369,43	-1 362 130,46
Yhteensä	-3 647 960,47	-3 689 715,10
K10. Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	-24 018,93	-20 858,82
Veroneuvonta	-9 873,67	-1 212,10
Muut palkkiot	-25 445,06	0,00
	-59 337,66	-22 070,92
K11. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	3 632,86	4 653,03
Yhteensä	3 632,86	4 653,03
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muilta	-22 690,72	-20 057,47
Yhteensä	-22 690,72	-20 057,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-19 057,86	-15 404,44

Konsernin tase-eriä koskevat liitetiedot

Pysyvät vastaavat	31.12.2018	31.12.2017
K12. Aineettomat hyödykkeet		
Konsernin liikearvo / konsernireservi (-)		
Hankintameno 1.1.	80,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	-80,00	0,00
Lisäykset	0,00	80,00
Hankintameno 31.12.	0,00	80,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-80,00	0,00
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	80,00	0,00
Tilikauden poisto	0,00	-80,00
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	-80,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 042 822,78	333 442,76
Lisäykset	78 647,00	709 380,02
Hankintameno 31.12.	1 121 389,78	1 042 822,78
Kertyneet poistot 1.1.	-184 878,66	-17 382,65
Tilikauden poisto	-126 421,61	-167 496,01
Kertyneet poistot 31.12.	-311 220,27	-184 878,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	810 169,51	857 944,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	810 169,51	857 944,12
K13. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	558 216,21	398 743,16
Lisäykset	0,00	216 930,91
Vähennykset	0,00	-57 457,86
Hankintameno 31.12.	558 216,21	558 216,21
Kertyneet poistot 1.1.	-360 406,38	-294 469,75
Tilikauden poisto	-49 452,46	-65 936,63
Kertyneet poistot 31.12.	-409 858,84	-360 406,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	148 357,37	197 809,83
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	148 357,37	197 809,83

K14. Sijoitukset	31.12.2018	31.12.2017
Osakkeet ja osuudet		
Konserniyritykset		
Hankintameno 1.1.	466 244,38	12 626,00
Sirrot	-2 500,00	453 618,38
Hankintameno 31.12.	<u>463 744,38</u>	<u>466 244,38</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>463 744,38</u></u>	<u><u>466 244,38</u></u>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	10 126,00	463 744,38
Sirrot	2 500,00	-453 618,38
Hankintameno 31.12.	<u>12 626,00</u>	<u>10 126,00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>12 626,00</u></u>	<u><u>10 126,00</u></u>
Sijoitukset yhteensä	<u><u>476 370,38</u></u>	<u><u>476 370,38</u></u>

K15. Saamiset**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	0,00	857,58
Muut saamiset	5 563,53	270,61
Siirtosaamiset	276 000,00	280 000,00
Yhteensä	281 563,53	281 128,19

Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	446 940,35	225 041,35
Muut saamiset	703 692,88	288 258,85
Siirtosaamiset	116 885,38	430 062,52
Yhteensä	1 267 518,61	943 362,72

Saamiset yhteensä

1 557 082,14	1 232 490,91
---------------------	---------------------

K16. Konserniyritykset, kpl**31.12.2018**

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

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 Kiinteistöpääomarahastot Oy:n antama pääomalaina 3.000,00 euroa LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle.

	31.12.2018	31.12.2017
K17. Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	200 000,00
Lisäykset	0,00	33 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Yhteensä	<u>233 220,00</u>	<u>233 220,00</u>
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	0,00
Lisäykset	0,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
	<u>6 713 755,77</u>	<u>6 727 930,23</u>
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	6 713 755,77	6 727 930,23
Lisäykset	1 856 428,97	2 685 825,54
Osingonjako	-1 011 000,00	-2 700 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	7 559 184,74	6 713 755,77
	<u>2 321 941,75</u>	<u>1 856 428,97</u>
Tilikauden voitto/tappio	2 321 941,75	1 856 428,97
Yhteensä	<u>9 914 346,49</u>	<u>8 603 404,74</u>
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	9 914 346,49	8 603 404,74
Oma pääoma yhteensä	<u>10 147 566,49</u>	<u>8 836 624,74</u>
K18. Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	303 259,19	101 731,24
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	351 989,40	256 974,64
Muut velat	512 568,47	502 291,86
Sirtovelat	1 448 214,82	1 329 124,53
Yhteensä	<u>2 616 031,88</u>	<u>2 190 122,27</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>2 616 031,88</u>	<u>2 190 122,27</u>

Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

K19. 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

K20. Arvonlisäverovastuut

Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen

Konserniyritykset

435 323,74

385 297,30

Yhteistoimintayritykset

1 846 176,42

2 369 617,10

2 281 500,16

2 754 914,40

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu

- 10 v. tarkistuskausi

Muut ryhmän yritykset

50 050 521,60

44 718 475,09

K23. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Tuloslaskelma

	liitenumero	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Likevaihto	1	12 113 509,50	11 202 479,51
Liiketoiminnan muut tuotot	2	2 572,36	64 156,11
Materiaalit ja palvelut	3	-3 941 106,31	-4 620 331,37
Henkilöstökulut	4, 5, 6, 7	-3 396 303,12	-3 380 305,33
Poistot ja arvonalennukset	8	-163 590,16	-217 054,09
Liiketoiminnan muut kulut	9, 10	-3 077 436,96	-3 007 923,11
LIIKEVOITTO		1 537 645,31	41 021,72
Rahoitustuotot ja -kulut	11	-13 644,95	393 205,34
VOITTO/ TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 524 000,36	434 227,06
Konserniavustukset		1 364 003,51	1 926 229,00
Tuloverot		-582 289,34	-346 703,18
TILIKAUDEN VOITTO/ TAPPIO		2 305 714,53	2 013 752,88

Tase

	liitenumero	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	12	810 169,51	857 944,12
Aineelliset hyödykkeet	13	111 505,64	148 674,19
Sijoitukset	14	996 092,88	996 092,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 917 768,03	2 002 711,19
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	15	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	15	2 547 268,40	5 161 794,18
Rahat ja pankkisaamiset		6 768 353,84	2 328 191,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		9 320 622,24	7 494 985,87
VASTAAVAA YHTEENSÄ		11 238 390,27	9 497 697,06
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	17		
Osakepääoma		233 220,00	233 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		6 982 536,12	5 979 783,24
Tilikauden voitto/tappio		2 305 714,53	2 013 752,88
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		9 554 690,65	8 259 976,12
VIERAS PÄÄOMA	18		
Lyhytaikainen vieras pääoma		1 683 699,62	1 237 720,94
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 683 699,62	1 237 720,94
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		11 238 390,27	9 497 697,06

Epäsuora rahoituslaskelma

	31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	1 537 645,31	41 021,72
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	163 590,16	217 054,09
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 701 235,47	258 075,81
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	2 074 467,93	-1 867 406,49
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	445 978,68	-1 431 505,11
Käyttöpääoman muutos yhteensä	2 520 446,61	-3 298 911,60
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 221 682,08	-3 040 835,79
Maksetut välittömät verot	-42 231,49	-388 980,25
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	4 179 450,59	-3 429 816,04
Liiketoiminnan rahavirta	4 179 450,59	-3 429 816,04
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	0,00	-5 080,00
Saadut osingot	3 632,86	399 098,62
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden ja muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-78 647,00	-821 901,38
Investointien rahavirta	-75 014,14	-427 882,76
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman lisäys	0,00	66 440,00
Saadut konserniavustukset	1 364 003,51	1 926 229,00
Saadut korot	-17 277,81	-5 893,28
Maksetut osingot	-1 011 000,00	-2 700 000,00
Rahoituksen rahavirta	335 725,70	-713 224,28
Rahavarojen muutos	4 440 162,15	-4 570 923,08
Rahavarat tilikauden alussa	2 328 191,69	6 899 114,77
Rahavarat tilikauden lopussa	6 768 353,84	2 328 191,69
	-4 440 162,15	4 570 923,08

Tunnusluvut

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto, milj. euroa	12,1	11,2	11,1
Liikevoitto, milj. euroa	1,5	0,0	0,1
Liikevoitto-%	12,7	0,4	1,3
Kulu-tuotto -suhde	0,87	0,96	0,99
Oman pääoman tuotto-%	10,7	-3,6	-3,6
Omavaraisuusaste, %	85,0	87,0	76,9
Maksuvalmius, Quick ratio	5,5	6,1	3,8

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
1. Liikevaihto		
Sijoittaminen	4 208 860,25	3 522 050,91
Vuokraus	3 511 213,15	3 619 309,46
Isännöinti	2 165 423,05	2 427 211,27
Rakennuttaminen	1 579 204,29	1 192 997,87
Edelleen veloitetut kulut	45 007,76	35 250,00
Kauppakeskusjohtaminen	603 801,00	405 660,00
Yhteensä	12 113 509,50	11 202 479,51
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut	2 572,36	64 156,11
	2 572,36	64 156,11
3. Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-3 941 106,31	-4 620 331,37
Yhteensä	-3 941 106,31	-4 620 331,37
4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	34	37
5. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 710 103,48	-2 710 269,05
Eläkekulut	-614 093,33	-563 383,69
Muut henkilösivukulut	-72 106,31	-106 652,59
Yhteensä	-3 396 303,12	-3 380 305,33
6. Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	-215 669,00	-211 741,83
Hallituksen jäsenet	-56 700,00	-57 700,00
Yhteensä	-272 369,00	-269 441,83
7. Lähipiirilainat ja -liiketoimet (KPA 2 luku 7 b §)		
Yhtiön lähipiiriin kuuluville myönnetyt lainat	0,00	0,00

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
8. Poistot ja arvonalennukset		
Suunnitelmanmukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-126 421,61	-167 496,01
Koneet ja kalusto	-37 168,55	-49 558,08
Yhteensä	-163 590,16	-217 054,09
9. Liiketoiminnan muut kulut		
Atk-kulut	-1 151 141,09	-1 072 152,02
Toimitilakulut	-264 717,72	-264 564,55
Hallintokulut	-1 054 326,42	-966 953,26
Muut	-607 251,73	-704 253,28
Yhteensä	-3 077 436,96	-3 007 923,11
10. Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	-3 862,88	-5 712,22
Veroneuvonta	-9 873,67	-1 212,10
Muut palkkiot	-4 365,06	0,00
	-18 101,61	-6 924,32
11. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	399 098,62
Muilta	3 632,86	4 651,67
Yhteensä	3 632,86	403 750,29
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	-205,98
Muilta	-17 277,81	-10 338,97
Yhteensä	-17 277,81	-10 544,95
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 644,95	393 205,34

Tase-eriä koskevat liitetiedot

Pysyvät vastaavat	31.12.2018	31.12.2017
12. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 042 822,78	333 442,76
Lisäykset	78 647,00	709 380,02
Hankintameno 31.12.	<u>1 121 469,78</u>	<u>1 042 822,78</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-184 878,66	-17 382,65
Tilikauden poisto	-126 421,61	-167 496,01
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-311 300,27</u>	<u>-184 878,66</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>810 169,51</u>	<u>857 944,12</u>
13. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	467 264,52	354 743,16
Lisäykset	0,00	169 979,22
Vähennykset	0,00	-57 457,86
Hankintameno 31.12.	<u>467 264,52</u>	<u>467 264,52</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-318 590,33	-269 032,25
Tilikauden poisto	-37 168,55	-49 558,08
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-355 758,88</u>	<u>-318 590,33</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>111 505,64</u>	<u>148 674,19</u>
14. Sijoitukset	31.12.2018	31.12.2017
Osakkeet ja osuudet		
Konserniyritykset		
Hankintameno 1.1.	991 006,88	527 268,50
Lisäykset	0,00	5 080,00
Siirrot	0,00	458 658,38
Hankintameno 31.12.	<u>991 006,88</u>	<u>991 006,88</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>991 006,88</u>	<u>991 006,88</u>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	5 086,00	463 744,38
Siirrot	0,00	-458 658,38
Hankintameno 31.12.	<u>5 086,00</u>	<u>5 086,00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>5 086,00</u>	<u>5 086,00</u>
Sijoitukset yhteensä	<u>996 092,88</u>	<u>996 092,88</u>

15. Saamiset

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	247 654,86	10 818,23
Muut saamiset	14 189,30	2 347,61
Siirtosaamiset	2 087 781,25	4 477 135,00
Yhteensä	2 349 625,41	4 490 300,84

Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	9 150,50	5 208,35
Muut saamiset	86 810,36	287 658,85
Siirtosaamiset	101 682,13	378 626,14
Yhteensä	197 642,99	671 493,34

Saamiset yhteensä

2 552 268,40 5 166 794,18

	31.12.2018	31.12.2017
17. Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	200 000,00
Lisäykset	0,00	33 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Yhteensä	233 220,00	233 220,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	0,00
Lisäykset	0,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	5 979 783,24	6 145 377,19
Lisäykset	2 013 752,88	2 534 406,05
Osingonjako	-1 011 000,00	-2 700 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	6 982 536,12	5 979 783,24
Tilikauden voitto/tappio	2 305 714,53	2 013 752,88
Yhteensä	9 321 470,65	8 026 756,12
Oma pääoma yhteensä	9 554 690,65	8 259 976,12
18. Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	302 945,19	77 146,48
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	12 392,55	53 715,71
Muut velat	439 933,02	150 402,62
Siirtovelat	928 428,86	956 456,13
Yhteensä	1 683 699,62	1 237 720,94
Vieras pääoma yhteensä	1 683 699,62	1 237 720,94

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

19. 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

20. Arvonlisäverovastuut

Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen

Konserniyritykset

550 286,97

435 665,36

Yhteistoimintayritykset

1 846 176,42

2 369 617,10

2 396 463,39

2 805 282,46

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu

- 10 v. tarkistuskausi

Muut ryhmän yritykset

50 050 521,60

44 718 475,09

21. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

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

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

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 Revontulenkujä 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös on julkaistu LähiTapiolan verkkosivuilla www.lahitapiola.fi.

Hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2018 tilinpäätöksen kokouksessaan 1.3.2019.

Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Arvostusperiaatteet

Osakkeet ja osuudet esitetään taseessa hankintameno 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 suoriteperustetta.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

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 osakkuusyrittäjä.

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

Laatimisperiaatteissa ei ole tapahtunut muutoksia.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2018 allekirjoitukset

Espoossa 1. päivänä maaliskuuta 2019

Jari Eklund
Hallituksen puheenjohtaja

Olli Aakula

Samu Anttila

Tapio Oksanen

Paula Pöntynen

Jari Sundström

Vesa Immonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa 1. päivänä maaliskuuta 2019

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.–31.12.2018. 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 lausuntomme 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 lausuntomme. 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 lausuntomme 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 esittäviin 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. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme 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.

Helsingissä 28. helmikuuta 2019

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT