

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS

2008

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

	Sivu
	Sisällysluettelo
Hallituksen toimintakertomus	1
Osakkeet ja osakkeenomistajat	4
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	6
Osakekohtaiset tunnusluvut	6
Tunnuslukujen laskentakaavat	7
Konsernin tuloslaskelma	8
Konsernin tase	9
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	10
Konsernin rahavirtalaskelma	11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	12
1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tulot	17
2 Poistot ja arvonalentumiset	17
3 Liiketoiminnan muut kulut	17
4 Rahoitustuotot ja -kulut	17
5 Tuloverot	17
6 Osakekohtainen tulos	18
7 Sijoituskiinteistöt	18
8 Muut sijoitukset	18
9 Myyntisaamiset ja muut saamiset	18
10 Rahavarat	19
11 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	19
12 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	20
13 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	21
14 Vastuusitoumukset	21
15 Tytäryritykset	22
16 Rahoitusriskien hallinta	22
17 Muut vuokrasopimukset	22
18 Lähipiiritapahtumat	23
Emoyhtiön tuloslaskelma	24
Emoyhtiön tase	25
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	26
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	27
Hallinnointikäytäntö	28
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	30
Käytetyt kirjanpitokirjat	31
Tilintarkastuskertomus	32

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIIINTEISTÖT OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2008

YLEISTÄ

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Antintori, Kiinteistö Oy Toejoen City sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa 30.4.2000 asti harjoittanut SSK Interpori Oy.

Kiinteistö Oy Antintori omistaa Porissa 2.339 m²:n tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat 61 autolle. Kiinteistöyhtiön tilat on kokonaan vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 3.500 m² hotelli- ja ravintolatilaa. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Antintorin osakkeet.

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m²:n liikekiinteistön. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki Kiinteistö Oy Toejoen Cityn osakkeet.

SSK Interpori Oy:llä ei vuonna 2008 ole ollut toimintaa.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tilikauden liikevaihto oli 649 TEUR (619) ja konsernin vastaavasti 722 TEUR (690).

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 310 TEUR (278) ja konsernin vastaavasti 216 TEUR (224).

Konsernin tulos per osake oli 0,14 EUR (0,15 EUR)

Konsernin tulosta rasittaa korkorahasto-osuuksien arvonalennus määrältään noin 34 TEUR. Emoyhtiössä arvonalennuksen vaikutus on -22 TEUR.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön kaupparekisteriin merkitty osakepääoma on 2.555.543,23 € jakautuen 1 519 457 osakkeeseen, joilla kullakin on yksi ääni. Kaikki osakkeet ovat samanlaisia.

Yhtiöllä ei ole pankkilainoja.

Konsernin oma pääoma per osake oli 2,89 EUR (2,90 EUR) ja omavaraisuusaste 98,1 % (98,7 %).

Yhtiön likviditeetti oli hyvä.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli tilivuonna jonkin verran edellisvuotta suurempi. Osakkeita vaihdettiin 65 190 kpl 228 281 eurolla (47 789 kpl 199 421 eurolla). Osakkeiden hinta vaihteli 1,99 (3,66) eurosta 4,50 (4,80) euroon.

Yhtiön osakkeet ovat kuuluneet Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 10.10.1998 alkaen.

ARVOPAPERIMARKKINALAIN 2:9 §:N MUKAISET ILMOITUKSET

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:lle tehtiin yksi arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9 §:n mukainen liputusilmoitus tilivuonna, josta annettiin pörssitiedote 5.3.2008.

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluvat ekonomi Esa Haavisto, (puheenjohtaja), diplomi-insinööri Nino Grönroos, (varapuheenjohtaja) ja varatuomari Jorma Tirri.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii varatuomari Ilpo Pirilä.

Yhtiön tilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja on Mika Kaarisalo, KHT.

Yhtiöllä ei ollut palveluksessaan henkilökuntaa.

TIEDOTTAMINEN

Yhtiön pörssitiedotteet ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla osoitteessa: <http://www.sskoyj.fi/>

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n tulevaisuus on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta. Hotelli ja ravintolatilojen nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2010 loppuun. Osapuolten niin halutessa vuokrasopimus jatkuu tämän jälkeenkin 5 vuoden lisäkausin.

Muut vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi jatkuvia kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Riskien hallintaan vaikutetaan neuvotteluteitse ja seurannalla.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Kuluvan tilikauden tuloksen arvioidaan muodostuvan vuoden 2008 tuloksen kaltaiseksi.

Vallitsevassa epävarmassa taloustilanteessa on kuitenkin varauduttava siihen, että liikevaihto kuluvana kautena lievästi laskee ja vaikuttaa sitä kautta myös tulokseen heikentävästi.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAOSTA

Hallitus ehdottaa 10.3.2009 pidettävälle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja että loppuosavoitosta kirjataan omaan pääomaan voitto/tappiutilille. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 13.3.2009. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 20.3.2009 alkaen.

Osakkeet, äänet ja omistussuhteet

Sarja	Osakkeita (kpl)	Äänet (kpl)	Osakepääoma €
Yksi sarja	1 519 457	1 519 457	2 555 543,23

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon oli 31.12.2008 merkitty 252 osakasta (osakerekisterin 31.12.2007 mukaan 248 osakasta) ja 1 519 457 osaketta (31.12.2007 1 519 457 osaketta) eli 100 % koko osakemäärästä (31.12.2007 100 %).

Yhtiön hallituksella ei ole voimassaolevaa valtuutusta osakeantiin tai vaihtovelkakirjalainojen tai optio-oikeuksien liikkeeseenlaskuun eikä omien osakkeiden hankkimiseen.

10 suurinta osakkeenomistajaa

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämä osakasluettelo 31.12.2008

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakepääomasta
1. OWH-Yhtiöt Oy	750 622	49,40
2. Grönroos Timo	100 534	6,62
3. Grönroos Mari	89 960	5,92
4. Grönroos Nino	86 599	5,70
5. Järvenranta Sirppa	85 368	5,62
6. Grönroos Mikael	75 444	4,97
7. Insinööritoimisto Tiemies Oy	37 819	2,49
8. Grönroos Arto	34 585	2,28
9. Grönroos Kaija	32 659	2,15
10. Poriplan Oy	30 114	1,98

Osakkeiden omistuksen jakautuminen 31.12.2008

	Osakkaat	Osakkeet	%
Yksityiset yritykset	27	859 577	56,571
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	5 590	0,368
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	51	0,003
Kotitaloudet	221	654 139	43,051
yhteensä	252	1 519 457	100
joista hallintarekisteröityjä	1	100	0,007

OSAKKEIDEN JAKAANTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

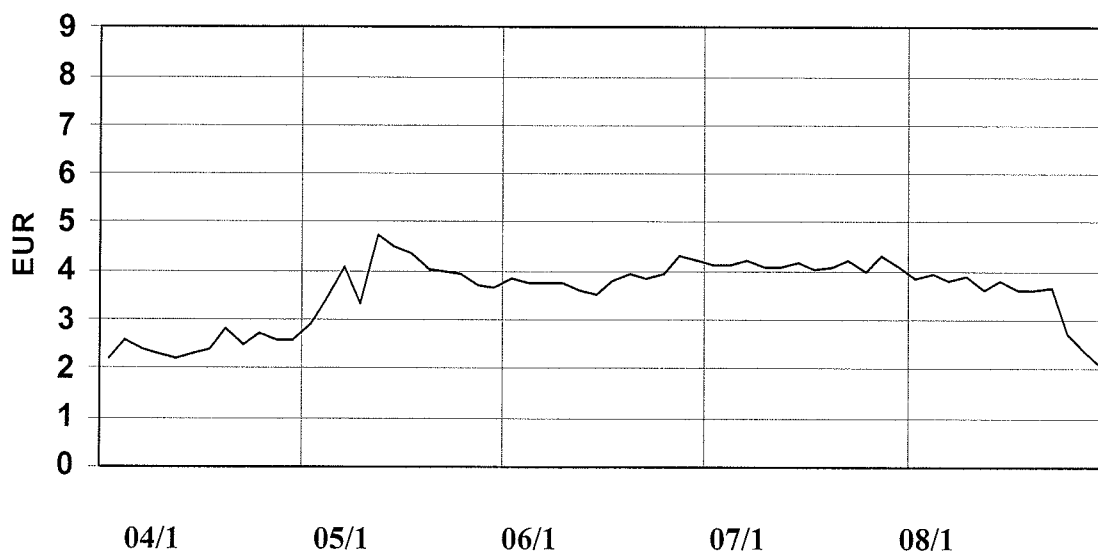
(31.12.2008 Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan)

Osakkeita	Osakkaiden lukumäärä	Osuus osakkaista %	Osakkeita yhteensä	Osuus osakkeista %
1-100	142	56,349	5 046	0,332
1 01-1 000	76	30,159	32 314	2,127
1 001-10 000	19	7,540	60 923	4,010
10 000-100 000	13	5,159	570 018	37,515
100 001- 999 999	2	0,794	851 156	56,017
Yhteensä	252	100	1 519 457	100

JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2008 yhteensä 105 399 osaketta eli 6,94 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

**SSK:n osakkeiden kurssi Helsingin pörsissä 1.1.2004-
31.12.2008 (kuukauden keskiarvo)**



(Osakekurssit huhtikuussa 2005 tapahtunutta osakemäärän vähentämistä 10:1 edeltäneeltä ajalta kerrottu kymmenellä.)

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat EUR	2008 IFRS	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS
Liikevaihto	722	690	783	796	831
Liiketoiminnan muut tuotot	0	7	500	0	0
Liikevoitto	283	262	847	370	499
% liikevaihdosta	39,2	38,0	108,2	46,5	60,0
Voitto ennen veroja	292	291	917	402	572
% liikevaihdosta	40,4	42,2	117,1	50,5	68,8
Tilikauden voitto	216	224	953	281	368
% liikevaihdosta	29,9	32,5	121,7	35,3	44,3
Oman pääoman tuotto %	4,9	5,1	23,5	7,7	10,6
Sijoitetun pääoman tuotto %	7,4	6,6	22,2	10,5	14,9
Omavaraisuusaste %	98,1	98,7	95,0	89,8	86,1
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	12	0	0	19	47
% liikevaihdosta	1,7	0	0	2,4	5,6
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	0	0	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,14	0,15	0,63	0,19	0,24
Osakekohtainen oma pääoma EUR	2,89	2,90	2,90	2,43	2,39
Osingot tuhat EUR	228	228	228	228	228
Osakekohtainen osinko, EUR	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Osinko tuloksesta %	105,4	101,7	23,9	81,0	61,9
Efektiivinen osinkotuotto %	7,3	3,5	3,6	4,1	1,9
Hinta/voitto	14,4	28,7	6,5	19,8	10,7
Osakkeen kurssikehitys, EUR					
ylin kurssi	4,50	4,80	4,81	4,78	2,90
alin kurssi	1,99	3,66	3,40	2,60	2,00
keskikurssi	2,88	4,17	3,84	3,96	2,40
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	2,05	4,24	4,12	3,66	2,60
Osakekannan markkina-arvo tuhat EUR	3 115	6442	6260	5 561	3 951
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	65 190	47 789	61 040	418 318	44 000
% osakkeiden lukumäärästä	4,29	3,15	4,02	27,53	2,90
Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457	1 519 457

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\text{Oman pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen veroja}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} * 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat}} * 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste \%} = \frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus - omat osakkeet}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot - omat osakkeet}} * 100$$

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{Tulos ennen veroja +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen, osakeantioikaistu lukumäärä}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääom} = \frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

$$\text{Efektiivinen osinkotuotto \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} * 100$$

$$\text{Hinta / Voitto eli P/E -luku} = \frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	<i>Viite</i>	2008	2007
		€	€
Liikevaihto	1	722 140,08	689 878,73
Liiketoiminnan muut tuotot	1	0,00	6 857,50
Poistot ja arvonalentumiset	2	-125 469,40	-123 923,77
Liiketoiminnan muut kulut	3	-313 381,08	-310 550,23
Liikevoitto		283 289,60	262 262,23
Rahoitustuotot		43 001,07	28 798,47
Rahoituskulut		-34 174,60	-188,56
Rahoituserät (netto)	4	8 826,47	28 609,91
Voitto ennen veroja		292 116,07	290 872,14
Tuloverot	5	-75 950,17	-66 721,55
Tilikauden voitto		216 165,90	224 150,59
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		216 165,90	224 150,59
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta			
laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	6	0,14	0,15
Laimennusvaikutuksella oikaistu	6	0,14	0,15

KONSERNITASE	Viite	31.12.2008	31.12.2007
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	7	2 553 753,49	2 667 395,70
Muut sijoitukset		0,00	0,00
		<u>2 553 753,49</u>	<u>2 667 395,70</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8	230 782,86	233 792,60
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	9	607 845,79	641 995,48
Rahavarat	10	1 090 983,43	925 040,65
		<u>1 929 612,08</u>	<u>1 800 828,73</u>
Varat yhteensä		<u>4 483 365,57</u>	<u>4 468 224,43</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	13	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	13	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voittovarot	13	1 834 499,79	1 846 252,44
Oma pääoma yhteensä		<u>4 397 158,51</u>	<u>4 408 911,16</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	11	614,69	25 437,39
		<u>614,69</u>	<u>25 437,39</u>
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	12	70 497,46	33 875,88
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	12	15 094,91	0,00
		<u>85 592,37</u>	<u>33 875,88</u>
Velat yhteensä		<u>86 207,06</u>	<u>59 313,27</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>4 483 365,57</u>	<u>4 468 224,43</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2008		2 555 543,23	7 115,49	1 846 252,44	4 408 911,16
Osingonjako				-227 918,55	
Tilikauden tulos				216 165,90	
Oma pääoma 31.12.2008	15	2 555 543,23	7 115,49	1 834 499,79	4 397 158,51

	viite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Ylikurssi- hasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2007		2 555 543,23	7 115,49	1 850 020,40	4 412 679,12
Osingonjako				-227 918,55	
Tilikauden tulos				224 150,59	
Oma pääoma 31.12.2007	15	2 555 543,23	7 115,49	1 846 252,44	4 408 911,16

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Liiketoiminnan rahavirrat:		
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	292 116,07	290 872,14
Oikaisut:		
Poistot	125 469,40	123 923,77
Korkokulut ja muut rahoituskulut	34 174,60	188,56
Korkotuotot	-43 001,07	-28 798,47
Osinkotuotot	0,00	0,00
Muut oikaisut	0,00	-980,30
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>408 759,00</u>	<u>385 205,70</u>
Käyttöpääoman muutos:		
Korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys (+)	-14 726,09	72 568,99
Korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	39 873,06	-161 015,64
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<u>433 905,97</u>	<u>296 759,05</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-24,91	-188,56
Saadut osingot	0,00	0,00
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	32 926,26	23 001,96
Maksetut välittömät verot	<u>-60 973,10</u>	<u>15 836,16</u>
Liiketoiminnan nettorahavirta	405 834,22	335 408,61
Investointien rahavirrat:		
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuus hyödykkeisiin	-11 827,19	0,00
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti		
kirjattaviin rahavaroihin	0,00	0,00
Osakkuusyritysten myynti	0,00	0,00
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattujen		
rahavarojen myynti	0,00	0,00
Investointien nettorahavirta	-11 827,19	0,00
Rahoituksen rahavirrat:		
Korollisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-228 064,25	-228 061,65
Rahoituksen nettorahavirta	-228 064,25	-228 061,65
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)	165 942,78	107 346,96
Rahavarat tilikauden alussa	925 040,65	817 693,69
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>1 090 983,43</u>	<u>925 040,65</u>

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

PERUSTIEDOT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj (myöhemmin SSK) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Pori ja rekisteröity osoite c/o Lakiasiantainmisto Ilpo Piriä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

SSK on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palvelujen harjoittamiseen ja tarjoamiseen erikoistunut yhtiö.

LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassa olevia IAS- ja IFRSstandardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja.

Konserni on soveltanut 1.1.2008 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja: -IAS39 ja IFRS 7, Reclassification of Financial assets. Muutos mahdollistaa tiettyjen rahoitusvarojen luokittelun pois kaupankäyntitarkoituksessa pidettävistä rahoitusvaroista tai myytävissä olevista rahoitusvaroista tiettyjen ehtojen täytyessä. Standardien muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilikauden 2008 tilinpäätökseen, sillä konsernilla ei ole sellaisia standardimuutosten tarkoittamia rahoitusvaroja, joiden uudelleenluokittelu olisi konsernin arvion mukaan tarpeellista.

ARVIoidEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä SSK:n johto joutuu tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia sekä käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n ja tytäryhtiöt, joiden osakkeiden äänimäärästä emoyhtiö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50% tai joissa emoyhtiöllä muutoin suoraan tai välillisesti on määräysvalta. Vuoden aikana hankitut tytäryhtiöt otetaan mukaan hankintahetkestä lähtien ja luovutetut tytäryhtiöt siihen saakka kuin määräysvalta lakkaa.

Hankitut tytäryhtiöt sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää soveltaen, jonka mukaan hankitun yhtiön varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypiin arvoihin hankintahetkellä. IFRS 1 – standardin helpotuksen mukaisesti IFRS-siirtymäpäivää edeltäviä yrityshankintoja ei ole oikaistu IFRS-periaatteiden mukaisiksi, vaan ne on jätetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisiin siirtymäpäivää edeltäneisiin arvoihin.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan. Konserniyhtiöiden keskinäinen osakeomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmää käyttäen.

TULOUTUSPERIAATE

Vuokrasopimusten perusteella saadut vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Osa vuokratuotoista voi olla siten muuttuvia, että ne on sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOVEROT

Konsernin tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja –velat kirjataan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallinen vero on kirjattu tilinpäätöspäivään mennessä säädetyillä verokannoilla. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Käyttöomaisuudesta vähennetään suunnitelman mukaiset tasapoistot, jotka perustuvat käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelliseen pitoaikaan.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja omaisuuden arvonnousua. SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenoon ja suunnitelman mukaisiin tasapoistoihin perustuvan menetelmän. Myöhemmät perusparannukset aktivoidaan myös tasearvoon. Myös rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniliikearvot poistetaan vaikutusaikanaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti poistoina. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana ja ne ilmoitetaan liitetiedoissa. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot.

Sijoituskiinteistöjen suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

- rakennukset 40 vuotta
- rakennusten ainesosat 12 vuotta

ARVONALENTUMISET

Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä siitä saatavan nettomyyntihinnan tai sitä korkeamman käyttöarvon kautta. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, erotus kirjataan tuloslaskelmaan arvonalentumistappioksi.

Liikearvosta ei tehdä poistoja, vaan se testataan vuosittain tai kun on viitteitä mahdollisesta arvonalentumisesta. Aikaisemmin kirjattu arvonalentuminen perutaan, mikäli kerrytettävissä olevan rahamäärän arvioinnissa käytetyt oletukset muuttuvat. Arvonalentumistappiota ei peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ollut ilman arvonalentumistappion kirjausta. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Aineellisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin tai sijoituskiinteistöihin vuokra-ajan alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasingsopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Leasingmaksut jaetaan pääoman lyhennykseen ja rahoituskuluun siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti pysyy muuttumattomana. Vastaavat vuokravelvoitteet sisältyvät korollisiin velkoihin rahoituskustannuksilla vähennettynä. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Konserni vuokralle antajana

SSK:n ollessa vuokralle antajana kaikki kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, ei rahoitusleasingsopimuksiksi, sillä kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen SSK:lle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat myös olla sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

MYYNTI- JA MUUT SAAMISET

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden alkuperäiseen kirjanpitoarvoon vähennettynä arvioidulla epävarmoilla saamisilla.

RAHAVARAT JA KOROLLISET VELAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset ja likvidit sijoitukset, joiden jäljellä oleva maturiteetti alittaa 3 kk. Korolliset velat arvostetaan jaksotettuun hankintahintaan efektiivisen koron menetelmällä.

TYÖSUHDE-ETUUKSET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

SSK:n palveluksessa ei ole henkilökuntaa eikä yhtiöllä ole osakeperusteisia järjestelyjä.

VARAUKSET

Varauksina esitetään päättyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen kohdistuvat menot ja menetykset, joiden toteutumista on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä, mutta täsmällistä määrää tai toteutumisajankohtaa ei tiedetä. Varausten muutokset sisältyvät tuloslaskelmassa kyseessä olevaan kulujen ryhmään.

OSINGOT

Maksettavat osingot kirjataan sille tilikaudelle, jonka aikana osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa hyväksyneet osingon maksettavaksi.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

SSK-konsernin omistamat sijoituskiinteistöt sijaitsevat Suomessa (Porissa), joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltua. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot tai niihin liittyvät muut tuotot koostuvat liike- ja toimistotiloista tai niihin liittyvistä palveluista, jolloin myöskään erillinen liiketoiminnallinen segmentointi ei ole tarkoituksenmukaista. SSK-konsernin liiketoiminta raportoidaan yhtenä segmenttinä.

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

- IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardin muutos (voimassa 1.1.2009 jälkeen alkavilla tilikausilla). Uudistettu standardi muuttaa tilinpäätöslaskelmien esitystapaa. Konserni arvioi muutoksen vaikuttavan lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoslaskelman esitystapaan. Osakekohtainen tulos -tunnusluvun laskentaperiaate ei muutu. Uudistettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Seuraavilla vuonna 2009 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tämän hetkisen käsityksen mukaan tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IAS 23 (uudistettu), *Vieraan pääoman menot*.
- IAS 32 (muutos), *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa ja IAS 1 (Muutos). Tilinpäätöksen esittäminen – Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet*.
- IFRS 2 *Osakeperusteiset maksut* –standardin muutos
- IFRS 8, *Toiminnalliset segmentit*. Standardi korvaa IAS 14 -standardin.
- IFRIC 11, *IFRS 2 – Konsernin ja omia osakkeita koskevat liiketoimet*.
- IFRIC 13, *Kanta-asiakasohjelmat*.
- IFRIC 14, *IAS 19 – Etuusperusteisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahoitustarpeet ja näiden välinen yhteys*.
- IFRIC 15, *Kiinteistöjen rakentamissopimukset*.
- IFRIC 16, *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation*.

Seuraavilla vuonna 2009 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- *IFRS 1 (muutos), Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 (muutos), Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös.*

Seuraavilla vuonna 2010 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tämän hetkisen käsityksen mukaan tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- *IFRS 3 (Uudistettu), Liiketoimintojen yhdistäminen.*
- *IAS 27 (Uudistettu), Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös.*
- *IAS 39 (Muutos), Financial instruments: Recognition and measurement – Eligible Hedged Items.*
- *IFRS 5 (muutos) Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot (ja siihen liittyvä muutos IFRS 1:een ”Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto”).*
- *IFRIC 12, Service Concession Arrangements.* Tulkinta koskee sopimusjärjestelyjä, joissa yksityinen taho osallistuu julkisten palveluiden kehittämiseen, rahoittamiseen, toteuttamiseen tai infrastruktuurin ylläpitoon.
- *IFRIC 17, Distributions of Non-cash Assets to Owners.*

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Liikevaihdon jakautuminen	2008	2007
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	722 140,08	689 878,73
	722 140,08	689 878,73
1 Muut tuotot	2008	2007
Vakuutuskorvaukset	0,00	6 857,50
	0,00	6 857,50
2 Poistot ja arvonalentumiset	2008	2007
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset	-125 469,40	-123 923,77
Yhteensä	-125 469,40	-123 923,77
3 Liiketoiminnan muut kulut	2008	2007
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-243 650,67	-235 620,44
Muut kuluerät	-69 730,41	-74 929,79
Yhteensä	-313 381,08	-310 550,23
4 Rahoitustuotot ja -kulut	2008	2007
Korkotuotot	43 001,07	26 007,15
Osinkotuotot	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
Käypään arvoon tulosvaik.kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-34 149,69	2 791,32
Korkokulut	-24,91	-188,56
Muut rahoituskulut	0,00	0,00
	8 826,47	28 609,91
5 Tuloverot		
Verokulun osatekijät:	2008	2007
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-100 772,87	-87 416,52
Edellisten tilikausien verot	0,00	0,00
Laskennallisten verojen muutos	24 822,70	20 694,97
	-75 950,17	-66 721,55
Verokulun täsmäytyslaskelma	2008	2007
Tulos ennen veroja	292 116,07	290 872,14
Vero laskettuna 26 %:lla	75 950,18	75 626,76
Verovapaat tulot	0,00	-205,65
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,00	-8 699,56
Muut	0,00	0,00
Verot tuloslaskelmassa	75 950,18	66 721,55

6 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2008	2007
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto	216 165,90	224 150,59
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 519 457	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,14	0,15

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**7 Sijoituskiinteistöt**

	2008	2007
Hankintameno 1.1.	14 152 184,21	14 151 203,91
Lisäykset	11 827,19	980,30
Hankintameno 31.12.	14 164 011,40	14 152 184,21
	2008	2007
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 484 788,51	11 360 864,74
Tilikauden poistot	125 469,40	123 923,77
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	11 610 257,91	11 484 788,51
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 667 395,70	2 790 339,17
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 553 753,49	2 667 395,70

SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintamenuun ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään erikseen yhtiön omana laskentana. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2008 oli 4,9 M€ niiden kirjanpitoarvon ollessa 2,6 M€, kun sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksena pidetään 9%:n tuottoa.

8 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	2008	2007
Myyntisaamiset	17 762,43	9 323,80
Erääntymättömät	17 762,43	9 323,80
	2008	2007
Muut saamiset		
Muut saamiset	12 903,47	39 046,23
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	30 665,90	48 370,03

Siirtosaamiset	2008	2007
Vuokrasaamiset:	184 281,51	143 088,57
Erääntymättömät	164 751,02	138 564,59
Erääntyneet alle 30 päivää	4 601,76	2 261,99
Erääntyneet 30 - 60 päivää	3 386,73	2 261,99
Erääntyneet 61 - 90 päivää	3 386,73	0,00
Erääntyneet yli 90 päivää	8 155,27	0,00
Muut siirtosaamiset	15 835,55	42 334,00
Siirtosaamiset yhteensä	200 117,06	185 422,57
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	230 782,96	233 792,60

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa, eikä niistä ole kirjattu arvonalennuksia. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä.

10 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	2008	2007
Lyhytaikaiset talletukset; korkorahasto-osuudet	607 845,79	641 995,48
Käypä arvo	607 845,79	641 995,48
Hankinta-arvo	630 050,17	630 050,17
Rahavarat	2008	2007
Käteinen raha ja pankkitilit	190 983,43	425 040,65
Lyhytaikaiset talletukset	900 000,00	500 000,00
	1 090 983,43	925 040,65

11 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2008 aikana:	1.1.2008	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	62 020,33	24 822,70	86 843,03
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	62 020,33	24 822,70	86 843,03
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72		87 457,72
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2007 aikana:	1.1.2007	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2007
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut tappiot	41 325,36	20 694,97	62 020,33
joista jätetty kirjaamatta	0,00		0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	41 325,36	20 694,97	62 020,33

Laskennalliset verovelat:

Väliaikaiset erot

Muut väliaikaiset erot	87 457,72		87 457,72
Laskennalliset verovelat yhteensä	87 457,72	0,00	87 457,72

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on netotettu silloin, kun yhteisöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kirjatut erät toisiaan vastaan ja laskennalliset verot liittyvät samaan veronsaajaan.

	2008	2007
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	86843,03	62020,33
Netotettu laskennallista verovelkaa vastaan	86843,03	62020,33
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	87 457,72	87 457,72
Netotettu laskennallista verosaamista vastaan	86 843,03	62 020,33
Laskennalliset verovelat taseessa	614,69	25 437,39

Laskennalliset verosaamiset

	2008	2007
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	86 843,03	0,00
Laskennalliset verosaamiset, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	62 020,33
	86 843,03	62 020,33

Laskennalliset verovelat

	2008	2007
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät yli 12 kk kuluttua	87 457,72	87 457,72
Laskennalliset verovelat, jotka erääntyvät 12 kk kuluessa	0,00	0,00
	87 457,72	87 457,72

12 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Ostovelat	2008	2007
Ostovelat	25 067,92	27 420,52

Siirtovelat	2008	2007
Vuokraennakot	3 136,00	3 136,00
Muut siirtovelat	0,00	0,00
	3 136,00	3 136,00

Muut velat	2008	2007
Arvonlisäverovelka	42 225,66	3 105,78
Verovelka	15 094,91	0,00
Muut velat	67,88	213,58
	57 388,45	3 319,36

Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	85 592,37	33 875,88
---	-----------	-----------

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa tosistaan.

13 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

OMA PÄÄOMA	2008	2007
Osakepääoma 1.1. Omien osakkeiden mitätöinti	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1 Omien osakkeiden mitätöinti	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1. Osingonjako	1 846 252,44	1 850 020,40
	-227 918,55	-227 918,55
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 618 333,89	1 622 101,85
Tilikauden voitto	216 165,90	224 150,59
Oma pääoma yhteensä	4 397 158,51	4 408 911,16

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa/osake.

14 Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus, jonka jäljellä oleva arvo on 76.000 euroa.

Konsernilla ei ole muita vastuusitoumuksia.

Kiinteistö Oy Antintorin panttikirjat, yhteensä 1.236.030 euroa, ovat yhtiön omassa hallussa.

15 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100

16 Rahoitusriskien hallinta

Konsernin lyhyet rahamarkkinasijoitukset altistavat sen rahavirran korkoriskille, mutta niiden vaikutus ei ole merkittävä kokonaisuudessaan. Konsernin tulot sekä operatiiviset rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihteluista.

Likvidien varojen sijoittaminen hoidetaan hallituksen päättämien periaatteiden mukaan riskittömiin kohteisiin. Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla.

Pääomahallinta

Konsernilla on vahva omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste on negatiivinen.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2008	2007
Korolliset velat	0,00	0,00
Korolliset saamiset	0,00	0,00
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	-607 845,79	-641 995,48
Rahavarat	-1 090 983,43	-925 040,65
Nettovelat	-1 698 829,22	-1 567 036,13
Oma pääoma yhteensä	4 397 158,51	4 408 911,16
Nettovelkaantumisaste (gearing)	-38,6	-35,5

17 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2008	2007
Yhden vuoden kuluessa	2 731,15	2 540,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	10 924,60	10 160,00
Yli viiden vuoden kuluttua	62 816,45	60 960,00
	76 472,20	73 660,00

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2008	2007
Yhden vuoden kuluessa	415 000,00	402 000,00
Vuotta pitemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	261 000,00	518 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
	676 000,00	920 000,00
Kaudella tuloutetut muuttuvat vuokrat	135 041,00	96 755,00

18 Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat:

1. Tavaroiden ja palvelujen myynnit (EUR)	2008	2007
Palveluiden myynnit		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00

2. Tavaroiden ja palvelujen ostot (EUR)	2008	2007
Palveluiden ostot		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	13 711,36	16 199,09

3. Avoimet saldot tavaroiden ja palveluiden myynneistä ja ostoista (EUR):	2008	2007
Saatavat lähipiiriläisiltä		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	0,00	0,00
Velat lähipiiriläisille		
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt	2 741,97	1 139,66

4. Johdon työsuhde-etuisuuksista ja rahoitusjärjestelyistä

Konsernin johtoon kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, hallituksen jäsenet Nino Grönroos ja Jorma Tirri sekä toimitusjohtaja Ilpo Pirilä.

Johdolla ei ole työsuhde-etuisuuksia eikä johdon ja konsernin välillä ole rahoitusjärjestelyjä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	2008	2007
	€	€
Liikevaihto	648 961,69	618 852,72
Muut tuotot	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-213 999,57	-219 198,95
Liikevoitto	434 962,12	399 653,77
Rahoitustuotot	42 280,36	25 079,29
Rahoituskulut	-80 575,80	-60 261,80
Rahoitustuotot (netto)	-38 295,44	-35 182,51
Voitto ennen veroja	396 666,68	364 471,26
Tuloverot	-108 906,48	-86 690,78
Tilikauden voitto	287 760,20	277 780,48

EMOYHTIÖN TASE

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
VASTAAVAA	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	3 451 552,63	3 451 552,63
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
	<u>3 451 552,63</u>	<u>3 451 552,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 451 552,63	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	0,00	39 046,23
Siirtosaamiset	200 117,06	182 433,09
	<u>200 117,06</u>	<u>221 479,32</u>
Rahoitusarvopaperit	607 845,79	630 050,17
Rahat ja pankkisaamiset	1 082 450,56	864 663,48
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 890 413,41	1 716 192,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 341 966,04 €</u>	<u>5 167 745,60 €</u>
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
VASTATTAVAA	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Edellisten tilikausien tulos	1 086 983,24	1 037 121,31
Tilikauden tulos	287 760,20	277 780,48
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 937 402,16	3 877 560,51
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>23 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	3 136,00	3 136,00
Ostovelat	3 904,17	5 522,91
Velat saman konsernin yrityksille	1 317 875,98	1 258 308,01
Muut velat	42 293,52	213,56
Siirtovelat	14 349,60	0,00
	<u>1 381 559,27</u>	<u>1 267 180,48</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 404 563,88	1 290 185,09
VASTATTAVAA	<u>5 341 966,04</u>	<u>5 167 745,60</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2008	2007
	€	€
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	396 666,68	364 471,26
Oikaisut:		
Muut liiketoiminnan tuotot	0,00	0,00
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-42 280,36	-25 079,29
Osinkotuotot	0,00	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	80 575,80	60 261,80
	<u>38 295,44</u>	<u>35 182,51</u>
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti ja muiden saamisten vähennys (+)/ lisäys	-2 146,71	54 580,94
Osto- ja muiden velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	41 803,47	-158 745,59
Käyttöpääoman muutos	<u>39 656,76</u>	<u>-104 164,65</u>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	0,00	0,00
Saadut korot	32 205,55	22 074,10
Saadut osingot	0,00	0,00
Maksetut verot	-60 973,10	15 836,16
Liiketoiminnan nettorahavirta	<u>445 851,33</u>	<u>333 399,38</u>
Investointien rahavirrat		
Rahoitusarvopaperien hankinta	0,00	0,00
Myytävissä olevien sijoitusten luovutustulot	0,00	0,00
Rahoitusarvopaperien myynti	0,00	0,00
Investointien nettorahavirta	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rahoituksen rahavirrat		
Korollisten lainojen nostot	0,00	0,00
Korollisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-228 064,25	-228 061,65
Rahoituksen nettorahavirta	<u>-228 064,25</u>	<u>-228 061,65</u>
Rahavarojen (vähennys)/lisäys	217 787,08	105 337,73
Rahavarat tilikauden alussa	864 663,48	759 325,75
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>1 082 450,56</u>	<u>864 663,48</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lainat konserniyrityksiltä	23 004,61	23 004,61
Muut velat saman konsernin yrityksille	1 317 875,98	1 258 308,01

Oman pääoman muutokset

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Omien osakkeiden mitätöinti		
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Omien osakkeiden mitätöinti		
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 314 901,79	1 265 039,86
Osingonjako	-227 918,55	-227 918,55
Tilikauden tulos	287 760,20	277 780,48
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 374 743,44	1 314 901,79
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 937 402,16	3 877 560,51

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Edellisten tilikausien voitto	1 086 983,24	1 037 121,31
Tilikauden tulos	287 760,20	277 780,48
Voitonjakokelpoiset varat	1 374 743,44	1 314 901,79

HALLINNOINTIKÄYTÄNTÖ

Yhtiö noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance) 2008 jäljempänä mainituin poikkeuksin. Lisäksi yhtiö soveltaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Se on yhtiöjärjestyksen mukaan pidettävä vuosittain huhtikuun loppuun mennessä yhtiön kotipaikkakunnalla Porissa. Varsinainen yhtiökokous muun muassa päättää vuosittain yhtiön tilinpäätöksen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antavat aihetta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös vuosittain tilintarkastajan.

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet Corporate Governance –suosituksesta poiketen yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen annetaan osakkaille tiedoksi ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä hallituksen määräämässä yhtiön kotipaikkakunnalla ilmestyvässä päivälehdessä aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta, tai jokaiselle osakkeenomistajalle lähetetyllä kirjeellä, joka on postitettava osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta, tai muulla todistettavalla tavalla osakkaille toimitettavalla kutsulla. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitaan yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan, ja sen toimikausi päättyy valintaa seuraavana kolmantena vuotena ennen huhtikuun loppua pidettävän yhtiökokouksen päättyessä (poikkeama suosituksesta).

Hallitukseen on viime vuosina valittu vain kolme jäsentä, jota on pidetty yhtiön koko huomioiden riittävänä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo sen tarpeelliseksi.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen. Hallitus kokoontuu 3 – 4 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloskehityksestä, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja talouden kehitystä. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan.

Yhtiön hallitus on arvioinut jäsentensä riippumattomuuden ja todennut, ettei kukaan ole riippuvainen yhtiöstä, mutta kaikki kolme ovat riippuvaisia merkittävästä osakkeenomistajasta (poikkeama suosituksesta).

Tilikaudella 2008 hallitus kokoontui kuusi kertaa. Kaikki hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin 100 %:sti. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.

Yhtiöllä eikä hallituksella ole erillisiä valiokuntia.

Sisäinen tarkastus ja riskien hallinta

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäistä tarkastusta.

Hallitus valvoo kuukausiraporttien ja tarvittaessa muiden raporttien avulla yhtiön liiketoimintaa ja talouden kehitystä.

Liiketoiminnasta aiheutuviin omaisuus-, vahinko- ja vastuuvahinkoriskeihin on varauduttu asianmukaisin vakuutuksin. Yhtiön likvidien varojen sijoittaminen hoidetaan hallituksen päättämien periaatteiden mukaan riskittömiin kohteisiin.

Yhtiön hallituksen jäsenten henkilö- ja omistustiedot:

Yhtiön hallituksessa on kolme jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, s. 1949, ekonomi, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 1988, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 18 800 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Nino Grönroos, s. 1947, dipl.insinööri, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 1979-2006 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2007, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 86 599 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Jorma Tirri, s. 1951, varatuomari, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n palveluksessa vuodesta 1978, ensin lakimiehenä ja sittemmin hallintojohtajana, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajalla on kirjallinen toimitusjohtajasopimus, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on 3 kk. Toimitusjohtajan eläkeikää ei ole sopimuksessa määritelty. Palkkiot toimitusjohtajan tehtävien hoidosta vuonna 2008 olivat 13 711,36 euroa.

Yhtiöllä ei ole erillistä johtoryhmää.

Toimitusjohtajan henkilö- ja omistustiedot:

Ilpo Pirilä, s. 1949, varatuomari, taloustieteiden maisteri, päätoimi: Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky:n (ent. Lakiasiaintoimisto Juusela & Pirilä) osakas vuodesta 1998. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1999. Ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Tilintarkastus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisen yhtiökokouksen on valittava yksi (1) varsinainen tilintarkastajaa ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinainen tilintarkastaja on keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvita. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiön tilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja on Mika Kaarisalo, KHT.

Tilikaudelta 2008 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat 6 833,57 euroa

Sisäpiirihallinto

Asemansa perusteella Arvopaperimarkkinalain mukaiseen sisäpiiriin kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii toimitusjohtaja. Yhtiön pysyvää sisäpiirirekisteriä pidetään yhtiön virallisessa osoitteessa: c/o Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

Tiedottaminen

Yhtiön pörssitiedotteet ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla osoitteessa:
<http://www.sskoyj.fi/>

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

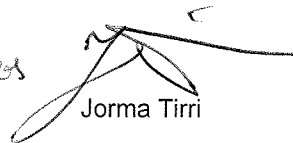
Emoyhtiön taseen 31.12.2008 mukaan vapaa oma pääoma on 1.396.947,82 euroa.
Tilikauden voitto on 287.760,20 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että päättyneeltä tilikaudelta jaetaan osinkoa
227.918,55 euroa eli 0,15 euroa per osake ja loppuosa kirjataan taseen omaan
pääomaan voitto/tappio -tilille.

Porissa 12.2 2009


Esa Haavisto


Nino Grönroos


Jorma Tirri


Ilpo Pirilä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porissa 17.2 2009

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö


Mika Kaarisalo
KHT

Käytetyt kirjanpitokirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja ja -numerointia
Emoyhtiö: Kirjanpito 800001 -800101 paperitositteina
Ostoreskontra 810001 -810118 paperitositteina
Konserni: Kirjanpito 1 -4 paperitositteina

Arkistointi

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10§:n säännöksiä.
Päättyneen tilikauden kirjanpitoaineistoa säilytetään SSK Suomen Säästäjien
Kiinteistöt Oyj:n arkistossa, Itsenäisyydenkatu 41, Pori.

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky:ltä,
Antinkatu 12 B, 28100 Pori. E-mail: ilpo.pirila@lakitsto.inet.fi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitteemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Porissa 17. päivänä helmikuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Mika Kaarisalo
KHT