

+1,1%  
1 136 000

700 230

1 836 000

+7,0%  
830 000

1 286 000

2 116 000

# Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus .....	4
Hallituksen toimintakertomus .....	5
Tilinpäätös .....	6

# Kiinteistö-Tapiola Oy

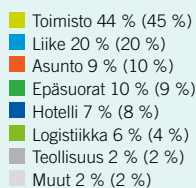
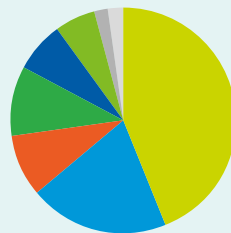
Kiinteistö-Tapiola hallinnoi kiinteistöalalla suoria kiinteistösijoituksia ja pääomarahastoja. Yhtiön palvelutarjontaan kuuluu myös konsultointia, kiinteistöihin liittyvää sijoitus- ja rahoitusneuvontaa, tilojen vuokrausta ja markkinointia sekä isännöintiä ja hallinnointia. Lisäksi yhtiö tarjoaa kiinteistö-arviointia, kiinteistövälitystä, rakennuttamis-, ylläpito- ja kehitystoimintaa sekä osto- ja myyntipalvelutoimintaa.

Liiketoiminnan kehitys oli vuonna 2008 suunnitelmien mukaista.

Kiinteistö-Tapiola allekirjoitti uuden asiakassopimuksen Carlyle Groupin hallinnoiman rahaston kanssa. Yhtiö tuottaa rahastolle kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluja.

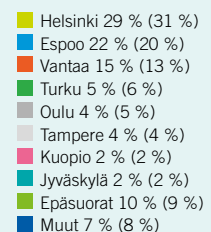
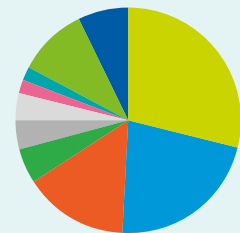
Suomen kiinteistömarkkinoiden voimakas kansainvälistyminen ja rakennemuutoksen jatkuminen ovat kasvattaneet sekä palvelukysyntää että -tarjontaa. Tämä luo Kiinteistö-Tapiolalle myönteiset tulevaisuuden näkymät. Liiketoiminnan odotetaan kehittyvän suotuisasti ja suunnitelmien mukaisesti.

Hoidossa olevan kiinteistökannan jakauma kiinteistötyyppittäin \*)



\*Markkina-arvon mukaan

Hoidossa olevan kiinteistökannan jakauma alueittain \*)



\*Markkina-arvon mukaan

# Liiketoiminta kehittyi suunnitelmien mukaisesti

Kiinteistö-Tapiolan liiketoiminnan kehitys oli vuonna 2008 suunnitelmien mukaista. Vuoden 2007 kesällä alkanut rahoituskriisi kosketti Suomen kiinteistömarkkinaa rajusti vasta syksyllä 2008. Vuonna 2009 markkina-kriisin odotetaan jatkuvan ja osittain syvenevän.

Kiristyneestä markkinatilanteesta huolimatta tilikauden aikana Kiinteistö-Tapiola toteutti asiakkailleen kiinteistöinvestointeja 345,2 miljoonan euron (264,5 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 266,0 miljoonan euron (173,1 milj. e) arvosta. Suurin yksittäinen transaktio oli kiinteistöportfoliokauppa, jossa Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöt myivät Carlyle Groupin hallinnoimalle rahastolle 30 kiinteistökohdetta yhteensä arvoltaan 216,0 miljoonaa euroa.

## Asiakkuudet kehittyvät strategian mukaisesti

Yhtiön hoidossa olevan kiinteistökannan markkina-arvo kasvoi 2 170,8 miljoonaa euroon (1 955,3 milj. e). Vuokrattava pinta-ala on noin 1 000 000 m<sup>2</sup> (1 000 000 m<sup>2</sup>). Pinta-ala sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, teollisuus-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Strategisten tavoitteiden mukaisesti Kiinteistö-Tapiola allekirjoitti 31.3.2008 sopimuksen Carlyle Groupin hallinnoiman rahaston kanssa. Yhtiö tuottaa rahastolle kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen

palveluja. Uusia asiakkuuksia on syntynyt myös Palokärki Oy:n ja Pohjantikka Oy:n hallinnoimien kiinteistö pääomarahastojen kautta.

## Kiristynyt markkina tarjoaa mahdollisuuksia

Suomen kiinteistömarkkinoiden voimakas kansainvälistyminen ja rakennemuutoksen jatkuminen ovat kasvattaneet sekä palvelukysyntää että -tarjontaa. Tämä luo Kiinteistö-Tapiolalle myönteiset tulevaisuuden näkymät. Liiketoiminnan odotetaan kehittyvän suotuisasti ja suunnitelmien mukaisesti. Tavoitteena on asiakkuuksien lisääminen, liikevaihdon kasvattaminen ja kannattavuuden parantaminen vuoden 2009 aikana. Toiminnassa panostetaan strategian mukaisesti koko arvoketjun hallintaan, asiakkaiden arvostamien kokonaispalvelujen tuottamiseen sekä palvelujen laadun varmistamiseen ja palvelukokonaisuuksien laajentamiseen verkostoitumisella ja innovaatioilla.

Strategian mukaisesti keskitymme hyödyntämään markkinoilla väistämättä



edessä olevia järjestelyjä Kiinteistö-Tapiolan asiakkuuksien, kumppanuuksien ja asiakashyötyjen kasvattamisessa.

Vuoden 2009 kiinteistömarkkinoiden lama negatiivisine arvonmuutoksineen on meille kokonaistuottotavoitteiden osalta erittäin haasteellinen. Vertailuindeksejä paremman tuoton saavuttaminen on kuitenkin mahdollista, koska olemme pysyneet pitämään kiinteistösalkkujen riskit markkinaa pienempinä. Jatkamme markkinaennusteisiin perustuvaa salkkustrategioiden tekemistä, toteutamme oikea-aikaisia salkkumuutoksia vuokraamme tiloja tehokkaasti vuokrasuhteita rikastuttamalla ja hankimme tavoitteitamme tukevaa kiinteistöjen ylläpitoa kumppaneitamme johtamisjärjestelmämme tukena. Kiristynyt markkina tarjoaa myös mahdollisuuksia sijoittaja-asiakkuuksiemme kasvattamiseen.

*Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja  
Kiinteistö-Tapiola*

# Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2008

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Kiinteistö-Tapiolan liiketoiminnan kehitys on ollut suunnitelman mukaista. Kiristyneestä markkinatilanteesta huolimatta tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja 360,2 miljoonaa euroa (264,5 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 266,0 miljoonaa euroa (173,1 milj. e). Suurin yksittäinen transaktio oli kiinteistöportfoliokauppa, jossa Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöt myivät Carlyle Groupin hallinnoimalle rahastolle 30 kiinteistökohteita arvoltaan 216,0 miljoonaa euroa.

Yhtiön hoidossa olevan kiinteistökannan markkina-arvo kasvoi 2 169,5 miljoonaan euroon (1 955,3 milj. e). Vuokratava pinta-ala on noin 1 000 000 m<sup>2</sup> (1 000 000 m<sup>2</sup>), joka sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, teollisuus-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Yhtiön asiakkaita ovat Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola, Tapiola KR I Ky, Tapiola KR II Ky, Tapiola KR III Ky ja CEREP III (Carlyle Groupin hallinnoima rahasto) sekä näiden omistamat asunto- ja kiinteistöosaKEYhtiöt.

Strategian tavoitteiden mukaisesti Kiinteistö-Tapiola hankki uuden asiakkuuden allekirjoittamalla 31.3.2008 sopimuksen Carlyle Groupin hallinnoiman rahaston kanssa. Yhtiö tuottaa rahastolle kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluja. Lisäksi uusia asiakkuuksia on syntynyt Palokärki Oy:n ja Pohjantikka Oy:n hallinnoimien kiinteistö pääomarahastojen kautta.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Suomen kiinteistömarkkinoiden voimakas kansainvälistyminen ja rakennemuutoksen jatkuminen ovat kasvattaneet sekä palvelukysyntää että -tarjontaa. Tämä luo Kiinteistö-Tapiolalle myönteiset tulevaisuuden näkymät. Liiketoiminnan odotetaan kehittyvän suotuisasti ja suunnitelmien mukaisesti.

Tavoitteena on asiakkuuksien lisääminen, liikevaihdon kasvattaminen ja kannattavuuden parantaminen vuoden 2009 aikana.

Toiminnassa panostetaan strategian mukaisesti koko arvoketjun hallintaan, asiakkaiden arvostamien kokonaispalvelujen tuottamiseen sekä palvelujen laadun varmistamiseen ja palvelukokonaisuuksien laajentamiseen verkostoitumisella ja innovaatioilla.

Vuoden 2007 kesällä alkanut rahoituskriisi on koskettanut Suomen kiinteistömarkkinaa rajusti vasta syksyllä 2008. Vuonna 2009 markkinakriisin odotetaan jatkuvan ja osittain syvenevän. Tästä huolimatta, tai juuri tämän vuoksi, Kiinteistö-Tapiolan strategian mukaiset tavoitteet voidaan pitää voimassa ja keskittyä hyödyntämään markkinoilla väistämättä edessä olevia järjestelyjä Kiinteistö-Tapiolan asiakkuuksien, kumppanuuksien ja asiakashyötyjen kasvattamisessa.

## Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Yhtiön liikevaihto 6,7 miljoonaa euroa (5,5 milj. e) muodostui isännöinnistä 1,7 miljoonaa euroa (1,7 milj. e), rakennuttamisesta 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. e), vuokrauksesta ja vuokrahallinnosta 2,3 miljoonaa euroa (2,0 milj. e) ja sijoittamisesta 1,9 miljoonaa euroa (1,2 milj. e). Yhtiön liikevoitto oli 0,5 miljoonaa euroa (0,1 milj. e), mikä oli 7,0 prosenttia (1,1 %) liikevaihdosta. Oman pääoman tuotto oli 82,3 prosenttia (36,6 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 43,2 prosenttia (19,7 %). Yhtiön omavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 27,8 prosenttia (13,4 %) ja likviditeetti hyvällä tasolla.

## Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 48 henkilöä (46 henkilöä). Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on jatkettu Tapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä Tapiola-ryhmän henkilöstörahasossa.

## Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 388 820,78 euroa, josta tilikauden voitto on 343 390,46 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat 388 820,78 euroa jätetään omaan pääomaan.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeita on yhteensä 1 000 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

## Hallinto ja tilintarkastajat

Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2008 hallitukseen valittiin Jari Eklund, Juha-Pekka Halmeenmäki, Hanna Hiidenpalo, Olli-Pekka Laine ja Juha Seppänen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy.

Asko Salminen toimi yhtiön toimitusjohtajana 31.8.2008 asti. Vesa Immonen on nimitetty yhtiön toimitusjohtajaksi 1.9.2008 alkaen.

Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 22.8.2008 päätettiin myöntää Olli-Pekka Laineelle ja Juha Seppäselle ero hallituksen jäsenen tehtävistä 1.9.2008 lukien. Lisäksi kokouksessa päätettiin valita hallituksen uusiksi varsinaisiksi jäseniksi Satu Huber ja Minna Kohmo 1.9.2008 alkaen.

# Tuloslaskelma

1 000 e	1.1.–31.12.2008	9.11.2006– 31.12.2007
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>6 665</b>	<b>5 459</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1	0
Materiaalit ja palvelut	-785	-325
Henkilöstökulut	-2 855	-2 762
Poistot ja arvonalentumiset	-271	-290
Liiketoiminnan muut kulut	-2 291	-2 022
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>464</b>	<b>59</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	4	7
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>467</b>	<b>65</b>
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>467</b>	<b>65</b>
Tuloverot	-124	-20
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>343</b>	<b>45</b>

# Tase

1 000 e	31.12.2008	31.12.2007
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet	746	994
Aineelliset hyödykkeet	67	125
Sijoitukset	17	17
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>830</b>	<b>1 136</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	132	145
Rahat ja pankkisaamiset	1 155	555
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 286</b>	<b>700</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 116</b>	<b>1 836</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	200	200
Edellisten tilikausien voitto/tappio	45	0
Tilikauden voitto/tappio	343	45
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>589</b>	<b>245</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	490	660
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 037	931
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 527</b>	<b>1 591</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 116</b>	<b>1 836</b>

# Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

## Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot atk-ohjelmista on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot kalustosta on laskettu EVL:n enimmäispoistoprosenttien mukaisesti.

## Poistoajat

Atk-ohjelmat 5 vuotta  
Kalusto 25% menojäännöksestä

## Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 e	1.1.–31.12.2008	9.11.2006– 31.12.2007
<b>Liikevaihto</b>		
Isännöinti	1 715	1 659
Rakennuttaminen	750	624
Vuokraus ja vuokrahallinto	2 266	2 006
Sijoittaminen	1 935	1 170
<b>Yhteensä</b>	<b>6 665</b>	<b>5 459</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Ulkopuoliset palvelut	-785	-325
<b>Yhteensä</b>	<b>-785</b>	<b>-325</b>
<b>Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä</b>		
Toimihenkilöitä	48	46
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-2 335	-2 230
Eläkekulut	-423	-420
Muut henkilösivukulut	-98	-112
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 855</b>	<b>-2 762</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	Ei esitetä (KPA 2:8 4§)	
Hallituksen jäsenet	Ei ole maksettu.	
<b>Poistot ja arvonalennukset</b>		
Atk-ohjelmat	-249	-249
Kalusto	-22	-42
<b>Yhteensä</b>	<b>-271</b>	<b>-290</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Toimitilakulut	-291	-283
Atk-kulut	-554	-622
Hallintokulut	-947	-676
Muut liiketoiminnan kulut	-499	-442
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 291</b>	<b>-2 022</b>
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Lakisääteinen tilintarkastus	-1	0
Arvonlisäveroneuvonta	-6	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	38	47
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-34	-41
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
<b>Tuloverot</b>		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-124	-20
<b>Yhteensä</b>	<b>-124</b>	<b>-20</b>

# Taseen liitetiedot

1 000 e	31.12.2008	31.12.2007
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Atk-ohjelmat</b>		
Hankintameno 1.1	1 243	0
Lisäykset	0	1 243
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 243	1 243
Kertyneet poistot 1.1.	-249	0
Tilikauden poisto	-249	-249
Kertyneet poistot 31.12.	-497	-249
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>746</b>	<b>994</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
<b>Kalusto</b>	<b>40</b>	<b>39</b>
Hankintameno 1.1	166	0
Lisäykset	0	190
Vähennykset	-36	-23
Hankintameno 31.12.	131	166
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-42	0
Tilikauden poisto	-22	-42
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-64	-42
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>67</b>	<b>125</b>
<b>Sijoitukset</b>		
<b>Osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1	17	0
Lisäykset	0	17
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	17	17
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>830</b>	<b>1 136</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>40</b>	<b>39</b>
Myyntisaamiset	66	0
Muut saamiset	0	0
Siirtosaamiset	66	145
<b>Yhteensä</b>	<b>132</b>	<b>145</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>1 155</b>	<b>555</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>1 286</b>	<b>700</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 116</b>	<b>1 836</b>

1 000 e	31.12.2008	31.12.2007
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	200	3
Osakepääoman korotus 15.12.2006	0	198
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Voitto edellisiltä tilikausilta	45	0
Tilikauden voitto	343	45
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>389</b>	<b>45</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>589</b>	<b>245</b>
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>389</b>	<b>45</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Muut velat omistusyhteisyrityksille	490	660
<b>Yhteensä</b>	<b>490</b>	<b>660</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Ostovelat	10	20
Muut velat omistusyhteisyrityksille	170	170
Siirtovelat omistusyhteisyrityksille	0	2
Muut velat	313	116
Siirtovelat	544	623
<b>Yhteensä</b>	<b>1 037</b>	<b>931</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Maksettujen palkkojen sosiaalikulujaksotukset ja lomapalkkavaraus	392	432
Muut Siirtovelat	157	191
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>544</b>	<b>623</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 527</b>	<b>1 591</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 116</b>	<b>1 836</b>

## Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

### Annetut vakuudet

Ei ole.

### Vastuusitoumukset ja muut vastuut

#### Leasingvastuut

Ei ole.

#### Arvonlisäverovastuut

Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyvä vastuu

1 962 212,38

#### Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolassa ja lisäeläketurva Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiolassa.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Espoossa 22. päivänä tammikuuta 2009

Satu Huber

Jari Eklund  
Hallituksen puheenjohtaja

Juha-Pekka Halmeenmäki

Minna Kohmo

Hanna Hiidenpalo

Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja

## Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 4. päivänä maaliskuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Tuomala  
KHT

## Käytetyt tilikirjat

Päiväkirja ja yhteenveto	atk-lista
Pääkirja ja yhteenveto	atk-lista
Tuloslaskelma ja yhteenveto	atk-lista
Tase ja yhteenveto	atk-lista
Tasekirja erikseen sidottuna kirjana	
Tase-erittelykirja erikseen sidottuna kirjana	

---

## Osakirjanpitojärjestelmät

Investointien hallintajärjestelmä INHA

## Tilikartat

	<b>atk-lista</b>
Yhtiönumeroluettelo	GL-yhtiö TAPIO
Tilikartta	GL-yhtiö TAPIO
Alatilikoodit	GL-yhtiö TAPIO
Vastuualuekoodit	GL-yhtiö TAPIO
Yhtiö-/toimintojakokoodit	GL-yhtiö TAPIO
Sijoituslajikkoodit	GL-yhtiö TAPIO
Verokoodit	GL-yhtiö TAPIO
Projektinumerot	GL-yhtiö TAPIO
Konserniyhtiökoodit	GL-yhtiö TAPIO

# Tilintarkastuskertomus

## Kiinteistö-Tapiola Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Kiinteistö-Tapiola Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

## Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne 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 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 virheellisyyksiä

ja että 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. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

## Lausunto

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

Espoossa 4. päivänä maaliskuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Tuomala  
KHT