

Kiinteistö-Tapiola  
Vuosikertomus 2009

TAPIOLA



# Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus .....	4
Hallituksen toimintakertomus .....	5
Tilinpäätös .....	6
Tilintarkastuskertomus .....	13

# Kiinteistö-Tapiola Oy

Kiinteistö-Tapiola Oy harjoittaa kiinteistövarallisuuden ja kiinteistöpääomarahastojen hallinnointia sekä niihin liittyvää konsultointia. Toimintaan kuuluu kiinteistöalan sijoitus- ja rahoituskonsultointi, kiinteistöjen ja tilojen vuokrauspalvelut sekä markkinointi, kiinteistöarviointi ja välitys, rakennuttaminen, ylläpito ja kehitys sekä osto- ja myyntipalvelut.

Arvioimme kiinteistöjen koko elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset

Liikevaihto **7,5** milj.euroa



Kiinteistö-Tapiolan liiketoiminta kasvoi kannattavasti. Yhtiön hallinnoima varallisuus kasvoi 2 309,1 miljoonaan euroon.

Kiinteistö-Tapiola hankki vuonna 2009 kiinteistöjä 268,0 miljoonan euron arvosta ja myi 42,7 miljoonan euron arvosta.

Katsausvuoden aikana allekirjoitettiin uudet asiakkuussopimukset Carlylen omistaman Cerep II -kiinteistörahaston

kanssa sekä Pohjantikka 2 Oy:n ja sen hallinnoiman kiinteistöpääomarahaston Tapiola KR IV Ky:n kanssa.

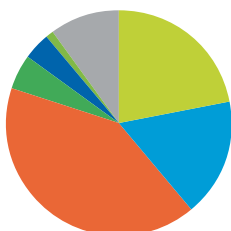
Yhtiön hallinnoimien kiinteistörahastojen varallisuus kasvoi 223,7 miljoonaan euroon.

Kiinteistö-Tapiolan visiona on olla kiinteistösijoittamisen halutuin kumppani Suomessa 2012. Yksi strategisista valin-

noista on profiloitua alan ympäristövas- tuulliseksi toimijaksi.

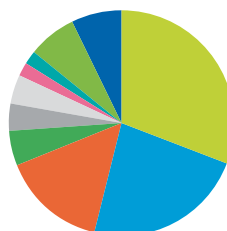
Yhtiö keskittyy kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun sijoittaja- ja vuokralaispalveluihin. Kiinteistöjen ylläpidon ja isännöinnin tehtävistä huolehdimme kumppaneiden avulla.

Kiinteistökannan jakauma asiakkaittain\*)



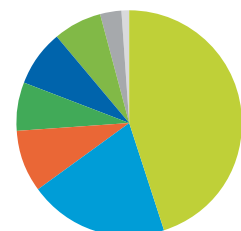
\*Markkina-arvon (2 309 milj. e) mukaan

Kiinteistökannan jakauma alueittain\*)



\*Markkina-arvon (2 309 milj. e) mukaan

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin\*)



\*Markkina-arvon (2 309 milj. e) mukaan

# Hallinnoitava kiinteistövarallisuus kasvoi

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla vuosi 2009 oli varsin hiljainen talouden taantumien ja rahoituskriisin takia. Yhtiön liiketoiminta kasvoi kannattavasti. Taloudellisten resurssien turvaaminen loi hyvät edellytykset toiminnan kehittämiseksi.

Kiinteistö-Tapiolan hallinnoima kiinteistövarallisuus kasvoi 139,6 miljoonalla 2 309,1 miljoonaan euroon, ja vuokratava pinta-ala lisääntyi 131 000 neliömetrillä 1,1 miljoonaan neliömetriin.

Kiinteistö-Tapiola hankki kiinteistöjä 268,0 miljoonan euron arvosta ja myi 42,7 miljoonan euron arvosta. Yhtiön hallinnoimasta varallisuudesta 1 853,3 miljoonaa euroa on Tapiola-ryhmän yhtiöiden omistuksessa.

## Uusia asiakkuuksia syntyi

Katsausvuoden aikana allekirjoitimme uudet asiakkuussopimukset Carlylen omistaman Cerep II -kiinteistörahaston kanssa sekä Pohjantikka 2 Oy:n ja sen hallinnoiman kiinteistö pääomarahaston Tapiola KR IV Ky:n kanssa.

Hankimme hallinnoimiimme rahoitukseen uusia sijoittajia ja sijoituskohteita, joiden myötä kiinteistörahastojemme varallisuus kasvoi 75,1 miljoonalla 223,7 miljoonaan euroon.

## Haluamme olla halutuin kumppani

Visiomme on olla kiinteistösijoittamisen halutuin kumppani Suomessa 2012. Teemme kiinteistöistä hyviä sijoituksia keskittymällä kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun sijoittaja- ja vuokralaispalveluihin. Arvoketjua hoidamme vahvistamalla sijoittaja- ja vuokralaispalveluita ja huolehtimalla palveluketjuumme liittyvistä kiinteis-

töjen isännöintitehtävistä Corbelin, Realian, ISS:n ja muiden kumppaneiden avulla.

Strategiamme mukaisesti vahvistamme sijoittaja- ja vuokralaispalvelujamme uusilla kumppanuuksilla ja rekrytoinneilla. Uusin sopimus Corbel Oy:n kanssa tähtää pitkäaikaiseen kumppanuuteen kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden tuottamiseksi Kiinteistö-Tapiolan hallinnoimaan toimitilakiinteistösalkkuun. Palvelut kattavat isännöinnin, kirjanpidon, vuokrahallinnon sekä vuokraustoiminnan teknisen tuen.

## Vastuussa asiakkaillemme

Olemme vastuussa sijoittaja-asiakkaillemme yhdestä merkittävimmästä sijoitusluokasta, kiinteistöistä ja niiden tuoton turvaamisesta pitkällä tähtäimellä. Tapiola-ryhmän yhtiöiden sijoitusvarallisuudesta kiinteistöjen osuus on yhtiöstä riippuen 13–23 prosenttia.

Toimitilat ovat yrityksen tärkeimpiä resursseja, kuten koti tai asunto yksityishenkilölle. Taloudellinen vastuumme tarkoittaa vuokralaisille sitä, että olemme luotettava vuokraisäntä ja tarjoamme monipuoliset tilapalvelut.

Kannattavasta kasvusta huolehtiminen on Kiinteistö-Tapiolan taloudellista vastuuta omistajiaan kohtaan. Yhtiömme on koko historiansa ajan ollut kannattava, mikä antaa hyvän perustan kehittää palvelujamme myös jatkossa.

Hyvä kannattavuus varmistetaan



nopealla reagoinnilla markkinoilla tapahtuviin muutoksiin, suunnitelmallisella kasvustrategialla sekä hyvällä hallinnoinnilla ja säännöllisellä riskien arvioinnilla.

Nykyisten asiakkuuksien palvelujen parantamisen lisäksi tavoitteenamme on vuonna 2010 kasvattaa nykyisiä kiinteistörahastoja ja hankkia lisää hallinnoitavaa kiinteistövarallisuutta.

## Ympäristövastuullisuus profioli

Tärkeitä strategisia teemojamme on profiloitua alan ympäristövastuulliseksi toimijaksi. Sisällytämme sijoitusprosessiimme kiinteistöjen koko elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten arvioinnin. Kehitämme myös aktiivisesti ratkaisuja, jotka parantavat asiakkaidemme – sijoittajien ja vuokralaisten – näkemystä liiketoimintansa ympäristövaikutuksista ja ohjaavat toimimaan ekotehokkaasti.

Perinteiltään vanha mutta yrityksenä nuori Kiinteistö-Tapiola on markkinoilla hyvissä asemissa. Tämä on mahdollista, koska meillä on syvään luottamukseen perustuvat asiakassuhteet, meitä ymmärtävät kumppanit sekä ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö.

Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja  
Kiinteistö-Tapiola

Kiinteistö-Tapiola Oy harjoittaa kiinteistövarallisuuden ja kiinteistö pääomarahastojen hallinnointia sekä niihin liittyvää konsultointia. Toimintaan kuuluu kiinteistöalan sijoitus- ja rahoituskonsultointi, kiinteistöjen ja tilojen vuokrauspalvelut sekä markkinointi, kiinteistöarviointi ja välitys, rakennuttaminen, ylläpito ja kehitys sekä osto- ja myyntipalvelut.

# Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2009

## Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Kiinteistö-Tapiola Oy:n liiketoiminnan kehitys on ollut suunnitelman mukaista.

Vaikka kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ollut hyvin hiljaista, siitä huolimatta katsauskauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja 268,0 miljoonaa euroa (360,2 milj. e) ja kiinteistömyyntejä 42,7 miljoonaa euroa (266,0 milj. e).

Yhtiön hoidossa olevan kiinteistökannan markkina-arvo kasvoi 2 309,1 miljoonaan euroon (2 169,5 milj. e). Vuokrattava pinta-ala on 1,1 miljoonaa m<sup>2</sup> (1,0 milj. m<sup>2</sup>), joka sisältää toimisto-, liike-, logistiikka-, teollisuus-, hotelli- ja asuinkiinteistöjä.

Tilikauden aikana on allekirjoitettu uusia asiakassopimuksia ulkomaisen kiinteistörahas-ton, Pohjantikka 2 Oy:n ja sen hallinnoiman kiinteistö-pääomarahaston Tapiola KR IV Ky:n kanssa. Kiinteistö-Tapiola tuottaa rahastoille kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluja.

Kiinteistö-Tapiola ja Corbel Oy allekirjoittivat 3.11.2009 pitkäaikaiseen kumppanuuteen tähtäävän sopimuksen kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden tuottamisesta Kiinteistö-Tapiolan hallinnoimaan toimitilakiinteistösalkkuun. Palvelut sisältävät toimitilakiinteistöjen isännöinnin, kirjanpidon, vuokrahallinnon sekä vuokraustoiminnan teknisen tuen.

Kiinteistö-Tapiola hankki 30.11.2009 allekirjoitetuin sopimuksin Palokärki Oy:n, Pohjantikka Oy:n ja Pohjantikka 2 Oy:n koko osakekannan.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Nykyisten asiakkuuksien palvelujen parantamisen lisäksi tavoitteenamme on vuonna 2010 kasvattaa nykyisiä kiinteistörahastoja ja hankkia lisää hallinnoitavaa kiinteistövarallisuutta. Tavoitteleme hallinnoimamme kiinteistövarallisuuden kokonaisarvon kasvavan strategiakaudella vuoden 2012 loppuun mennessä noin 3 miljardiin euroon.

Tavoitteenamme on kannattava kasvu. Strategian mukaisesti edetessämme liikevaihtomme nousee noin 10 miljoonaan euroon. Tapiola-ryhmän vakuutusyhtiöiden osuus liikevaihdostamme pienenee selvästi strategiakaudella.

## Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Kiinteistö-Tapiolan liiketoiminta kasvoi kannattavasti. Liikevaihto kasvoi 12,7 prosenttia ja liikevoitto kasvoi 57,5 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste nousi 42,5 prosenttiin ja maksuvalmius parani.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

		2009	2008	2007
Liikevaihto	Milj. e	7,5	6,7	5,5
Liikevoitto	Milj. e	0,7	0,5	0,1
Liikevoitto, %	%	9,7	7,0	1,1
Oman pääoman tuotto, %	%	61,4	82,3	36,6
Omavaraisuusaste, %	%	42,5	27,8	13,4
Quick ratio		1,7	1,2	0,5

## Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli katsauskauden aikana keskimäärin 48 henkilöä. Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu Tapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä Tapiola-ryhmän henkilöstörahas-tossa.

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:

	2009	2008	2007
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	48	48	46
Tilikauden palkat ja palkkiot, milj. e	2,4	2,3	2,2

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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 910 298,96 euroa, josta tilikauden voitto on 521 478,18 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat 910 298,96 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

Kiinteistö-Tapiolan varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2009. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2008, valittiin hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajat. Hallitukseen valittiin Jari Eklund, puheenjohtaja, Juha-Pekka Halmeenmäki, Hanna Hiidenpalo, Erja Ketko ja Minna Kohmo. Yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö vastuullisena tilintarkastajana Juha Tuomala. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen.

# Tuloslaskelma

1 000 e	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
<b>Liikevaihto</b>	<b>7 512</b>	<b>6 665</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	8	1
Materiaalit ja palvelut	-1 178	-785
Henkilöstökulut	-3 033	-2 855
Poistot ja arvonalentumiset	-265	-271
Liiketoiminnan muut kulut	-2 313	-2 291
<b>Liikevoitto</b>	<b>730</b>	<b>464</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-23	4
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	<b>707</b>	<b>467</b>
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>707</b>	<b>467</b>
Tuloverot	-186	-124
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>521</b>	<b>343</b>

## Tase

1 000 e	31.12.2009	31.12.2008
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	497	746
Aineelliset hyödykkeet	50	67
Sijoitukset	28	17
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>575</b>	<b>830</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	66	132
Rahat ja pankkisaamiset	1 973	1 155
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 039</b>	<b>1 286</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 614</b>	<b>2 116</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	200	200
Edellisten tilikausien voitto/tappio	389	45
Tilikauden voitto/tappio	521	343
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 110</b>	<b>589</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	320	490
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 184	1 037
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 504</b>	<b>1 527</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 614</b>	<b>2 116</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.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
<b>Liikevaihto</b>		
Isännöinti	2 081	1 715
Rakennuttaminen	870	750
Vuokraus ja vuokrahallinto	2 295	2 266
Sijoittaminen	2 265	1 935
<b>Yhteensä</b>	<b>7 512</b>	<b>6 665</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Vuokratuotot	8	1
<b>Yhteensä</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Ulkopuoliset palvelut	-1 178	-785
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 178</b>	<b>-785</b>
<b>Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä</b>		
Toimihenkilöitä	48	48
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-2 407	-2 335
Eläkekulut	-474	-423
Muut henkilösivukulut	-142	-98
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 033</b>	<b>-2 855</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	Ei esitetä (KPA 2:8 4§)	
Hallituksen jäsenet	Ei ole maksettu	

## Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 e	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
<b>Poistot ja arvonalennukset</b>		
Atk-ohjelmat	-249	-249
Kalusto	-17	-22
<b>Yhteensä</b>	<b>-265</b>	<b>-271</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Toimitilakulut	-292	-291
Atk-kulut	-613	-554
Hallintokulut	-917	-947
Muut liiketoiminnan kulut	-491	-499
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 313</b>	<b>-2 291</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4	38
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-27	-34
<b>Yhteensä</b>	<b>-23</b>	<b>4</b>
<b>Tuloverot</b>		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-186	-124
<b>Yhteensä</b>	<b>-186</b>	<b>-124</b>

## Taseen liitetiedot

1 000 e	31.12.2009	31.12.2008
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Atk-ohjelmat</b>		
Hankintameno 1.1	1 243	1 243
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 243	1 243
Kertyneet poistot 1.1.	-497	-249
Tilikauden poisto	-249	-249
Kertyneet poistot 31.12.	-746	-497
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>497</b>	<b>746</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
<b>Kalusto</b>		
Hankintameno 1.1	131	166
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-36
Hankintameno 31.12.	131	131
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-64	-42
Tilikauden poisto	-17	-22
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-81	-64
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>50</b>	<b>67</b>
<b>Sijoitukset</b>		
<b>Osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1	17	17
Lisäykset	11	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	28	17
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>28</b>	<b>17</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>575</b>	<b>830</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Myyntisaamiset	25	66
Siirtosaamiset	40	66
<b>Yhteensä</b>	<b>66</b>	<b>132</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>1 973</b>	<b>1 155</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 039</b>	<b>1 286</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 614</b>	<b>2 116</b>

1 000 e	31.12.2009	31.12.2008
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	200	200
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Voitto edellisiltä tilikausilta	389	45
Tilikauden voitto	521	343
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 110</b>	<b>589</b>
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>910</b>	<b>389</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Muut velat omistusyhteisyrityksille	320	490
<b>Yhteensä</b>	<b>320</b>	<b>490</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Ostovelat	8	10
Muut velat omistusyhteisyrityksille	170	170
Muut velat	247	313
Siirtovelat	758	544
<b>Yhteensä</b>	<b>1 184</b>	<b>1 037</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Henkilöstökulut	460	502
Rahoituserät	91	0
Muut siirtovelat	206	42
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>758</b>	<b>544</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 504</b>	<b>1 527</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 614</b>	<b>2 116</b>

## Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

### Annetut vakuudet

Ei ole.

### Vastuusitoumukset ja muut vastuut

#### Leasingvastuut

Ei ole.

#### Arvonlisäverovastuut

Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyvä vastuu 1 004 285,58

#### Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolassa ja lisäeläketurva Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiolassa.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2009 allekirjoitukset

Espoossa 17. päivänä helmikuuta 2010

Erja Ketko

Jari Eklund  
Hallituksen puheenjohtaja

Juha-Pekka Halmeenmäki

Minna Kohmo

Hanna Hiidenpalo

Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 10. päivänä maaliskuuta 2010

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**

Yhtiönumeroluettelo	GL-yhtiö TAPIO
Tilikartta	GL-yhtiö TAPIO
Alatilikoodit	GL-yhtiö TAPIO
Vastuualuekoodit	GL-yhtiö TAPIO
Yhtiö-/toimintojakokoodit	GL-yhtiö TAPIO
Sijoituslajikoodit	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.–31.12.2009. 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 virheellisyys-

siä 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 10. päivänä maaliskuuta 2010

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Tuomala  
KHT