

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy  
Toimintakertomus ja tilinpäätös 2021  
y-tunnus: 0211034-2

## Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2021 .....	1
1 Avaintiedot .....	1
2 Tilikauden merkittävät tapahtumat.....	1
3 Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	4
4 Tulevaisuuden näkymät.....	4
5 Hallinto.....	4
6 Riskienhallinta.....	6
7 Vastuullisuus.....	6
8 Ehdotus voiton käyttämisestä.....	7
Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2021.....	9
9 Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni.....	9
10 Emoyhtiö, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	20
11 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	30
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	31
Tilinpäätösmerkintä .....	32

# Hallituksen toimintakertomus 2021

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkujä 1, 02100 Espoo.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy -konserni hallinnoi LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden kiinteistövarallisuutta, kiinteistörahastoja, osake- ja korkorahastoja sekä pääoma- ja velkapääomarahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä, jolla on vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa. Sijoitusratkaisuja tarjotaan myös LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisille asiakkaille kiinteistö-, pääoma-, velkapääoma- sekä osake- ja korkorahastoina. Konsernin tarjoamat talouden palvelut ovat osa LähiTapiola-ryhmän elämänturvatarjontaa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omistivat 31.12.2021 saakka LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (LähiTapiola Vahinkoyhtiö), LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö ja LähiTapiola-ryhmän alueelliset vahinkovakuutusyhtiöt. 1.1.2022 lähtien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy siirtyi osaksi LähiTapiola varainhoitoyhtiöiden muodostamaa konsernia, jonka emoyritys on LähiTapiola vakuutusyhtiöiden omistama LähiTapiola Varainhoito Oy. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen. LähiTapiola-ryhmän ylimmän emoyrityksen, LähiTapiola Vahinkoyhtiön (y-tunnus 0211034-2), tilinpäätös löytyy osoitteesta [www.lahitapiola.fi](http://www.lahitapiola.fi).

## 1 Avaintiedot

- Konsernin hallinnoitava kiinteistövarallisuus 2 634,1 miljoonaa euroa
- Konsernissa hallinnoitujen osake-, korko-, pääoma- ja velkapääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 1 072,42 miljoonaa euroa.
- Konsernin liikevaihto 16,9 miljoonaa euroa
- Konsernin liiketulos 1,3 miljoonaa euroa



## 2 Tilikauden merkittävät tapahtumat

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin hallinnoiman varallisuuden määrä on kasvanut vuoden 2021 aikana kaikissa omaisuusluokissa. Konserni on strategiansa mukaisesti liittännyt palveluitaan osaksi LähiTapiola-ryhmän säästämisen ja sijoittamisen ratkaisuja sekä laajentanut vaihtoehtojen sijoitusratkaisujen valikoimaa edelleen. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konserni perusti vuoden 2021 aikana uuden pääomarahaston sekä yhteismetsäpalvelun, jonka markkinointi aloitettiin valtakunnallisesti marraskuun 2021 aikana. Tavoitteena on LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisten asiakkaiden tuottaman liikevaihdon kasvattaminen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito jatkoi edelleen vuonna 2021 pitkäjänteistä vastuullisuustyötään. Yhtiö raportoi PRI:lle (Principles for Responsible Investment) vastuullisen sijoitustoiminnan toteutumisesta sekä osallistui laajennettuun kiinteistöalan vastuullisuusstandardin GRESB:n (Global Real Estate Sustainability Benchmark) mukaiseen vastuullisuusraportointiin erittäin hyvin tuloksin. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiansäästöavoitteisiin ja allekirjoitti joulukuussa 2021 kansainvälisen Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen päivitetyn version, johon on nostettu mukaan kiinteistöjen energiankäytön lisäksi myös tuotesidonnaiset päästöt. Vuoden 2021 aikana yhtiö laajensi riskitarkasteluaan TCFD-mallin mukaisen skenaarioanalyysiin, jonka avulla tunnistettiin liiketoiminnan olennaisimmat ilmastoriskit ja mahdollisuudet sekä taloudelliset vaikutukset kahden eri ilmastoskenaarion mukaisesti.

Vuokralaisasiakkaille tarjottujen palveluiden kehittämistä jatkettiin vuoden 2021 aikana, mm. sähköistä palvelua parantava sivustouudistus valmistui sekä asuntohakemusten käsittelyä tehostavan järjestelmähankkeen käyttöönotto aloitettiin vaiheittain. Vuokralaistyytyväisyyskyselyjen tulokset osoittivat, että vuokralaisten tyytyväisyys on säilynyt koronapandemian aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta erinomaisella tasolla.

Vuoden 2021 aikana saatiin valmiiksi suuria kehityshankkeita, kuten Nokia Areena sekä Hamburger Börs –hotellin uudistaminen. Kiinteistöportfolioihin tehtiin myös useita uusia hankintoja, erityisenä fokusalueena tehtiin useampia investointeja yhteiskunnallisiin kiinteistöihin. Vuoden 2021 aikana toteutettiin myös kiinteistöportfolioiden strategioiden mukaisia onnistuneita irtautumisia kohteista.

## 2.1 Kiinteistövarainhoitopalvelut

Vuosi 2021 oli kiinteistömarkkinoilla selvästi aktiivisempi verrattuna poikkeukselliseen vuoteen 2020. Kiinteistöjen transaktiomarkkinat kääntyivät viime vuonna uuteen nousuun ja kauppavolyymi oli noin 7 miljardia euroa. Kiinteistökauppavolyymi kasvoi 24% vuodesta 2020 ja oli noin 10 % korkeampi verrattuna koronaa edeltävään vuoteen 2019. Kaupankäynti oli erityisen vilkasta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla (n. 4,3 mrd. euroa) ja viimeisen kvartaalin aikana kauppoja tehtiin lähes 2,2 miljardin euron edestä. Ulkomaisten sijoittajien osuus volyymista pysyi edelleen korkeana ollen noin 54% kokonaisvolyyymista (2020: 52%).

Sijoittajien kiinnostus prime-toimistoihin on pysynyt vahvana ja hyvillä sijainneilla olevien prime-toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pysytelleet ennätysmatalalla tasolla monipaikkaisesta työskentelystä huolimatta. Polarisaatio on kuitenkin edelleen voimakasta ja heikommille toimistokohteille ei löydy juurikaan kysyntää. Toimistojen vuokraodotukset ovat monin paikoin vaisuja. Toimistotilan kokonaiskysynnän kehitysnäkömät ovat haasteelliset, sillä yritykset haluavat tehostaa tilankäyttöään ja kehittää toimitilojaan vastaamaan monipaikkaisen työskentelyn tarpeita. Talouden nopea elpyminen ja elämän palautuminen lähemmäs normaaliaikojä näkyivät jo positiivisesti syksyn toimistovuokraennusteiden saldoluvuissa. Koronavirusmuunnokset ja vaihtelevat rajoitukset ovat saaneet vuokralaiset varovaisemmaksi vuokrauspäätöksiä mietittäessä.

Koronapandemia on voimistanut kaupan murrosta ja pysyvämpi ostokäyttäytymisen muutos verkkokaupan kasvun myötä on vaikuttanut negatiivisesti kauppakeskusaloiuksiin ja sijoittajakysyntään. Myös liikeilojen osalta on havaittavissa polarisoitumista ja asutuskeskittymien läheisyydessä sijaitsevat retail parkit ja päivittäiseen asioimiseen painottuvat kauppakeskukset ovat hyötäneet merkittävästi pandemiasta, kun taas keskusta-

alueilla sijaitsevat liikeilat ovat kärsineet selvästi Euroopan laajuisesti. Liikeilamarkkinoiden epävarmuus on näkynyt sijoittajien kiinnostuksessa ja liikekiinteistöjen kauppavolyymi jäi suhteellisen matalaksi vuoden 2021 aikana. Tuottovaatimukset ovat kuitenkin tasaantuneet edelliseen vuoteen verrattaessa. Vaikka liikeilojen vuokranäkymät ovat edelleen negatiivisia, niin pahin näyttää olevan ohi ja syksyn vuokraennusteiden saldoluvut sekä kauppakeskusten myyntiluvut elpyivät selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Toisaalta vaihtelevat rajoitukset tuovat haasteita alkuvuoden vuokranäkymiin.

Sijoittajien kiinnostus asuntokohteisiin on jatkunut vahvana ja myös ulkomaiset sijoittajat ovat tehneet useampia sijoituksia Suomen vuokraasuntomarkkinoille. Tuottovaatimukset ovat monin paikoin laskeneet ennätysmatalalle tasolle kasvukeskuksissa. Samaan aikaan pääkaupunkiseudun vuokratasot ovat pysytelleet ennallaan. Vuokra-asuntorakentaminen on tällä hetkellä ennätysvilkasta ja voimakkaan uudisrakentamisen myötä vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt merkittävästi viimeisten vuosien aikana. Lisääntynyt tarjonta ja kysynnän korona-ajan notkahdus voivat väliaikaisesti heikentää vuokrausnäkyviä, mutta kaupungistumisen ja vuokra-asumisen yleistymisen myötä vuokrakysynnän odotetaan jatkuvan kasvukeskuksissa positiivisena myös tulevina vuosina. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet selvästi ja positiivinen kehitys keskittyy suuriin kaupunkeihin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. Muissa kaupungeissa markkinoiden kehityksen odotetaan olevan entistä hajautuneempaa.

Logistiikkakiinteistöjen sijoittajakysyntä on vahvistunut entisestään vuoden 2021 aikana. Prime-tuottovaatimusten lasku on jatkunut läpi koronapandemian ja tuottovaatimukset ovat ennätysalhaisella tasolla. Pääkaupunkiseudulla logistiikkakohteiden vuokrat sekä käyttöasteet ovat säilyneet hyvällä tasolla ja verkkokaupan kasvu pitää näkymät positiivisina tulevaisuuden osalta. Myös julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittavien yhteiskuntakiinteistöjen suosio on jatkunut ja niiden tuottovaatimukset ovat jatkaneet laskuaan ennätysalhaiselle tasolle suuresta sijoittajakysynnästä johtuen. Kauppaa on käyty erityisesti asumispalvelu-, terveydenhuolto- ja opetuskiinteistöistä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konserni tarjoaa asiakkailleen yksilöityä kiinteistösalkunhoitoa ja kiinteistörahastoja sekä vuokralaispalveluja Huoleton Tila ja Mutkaton Koti –konsepteina. Palvelut kattavat kokonaisvastuun koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjusta: sijoittajille kiinteistöt hyväiksi sijoituskohteiksi ja vuokralaisille toimintaa ja elämää tukeviksi tiloiksi ja kodeiksi.

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

Konsernin hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 2,6 miljardia euroa (2,4 mrd. €). Kiinteistökanta muodostui toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli-, yhteiskunta- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,7 miljoonaa neliometriä (0,6 milj. m<sup>2</sup>). Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja noin 155 miljoonaa eurolla (noin 209 milj. €) ja kiinteistömyyntejä noin 48 miljoonaa eurolla (noin 96 milj. €).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallinnoima kiinteistörahastopääoma pysyi 1,6 miljardissa eurossa (1,6 mrd. €). Salkunhoitomandaattien pääoma oli vuoden lopussa 1,0 miljardia euroa (0,9 mrd. €).

## 2.2 Rahastoliiketoiminta

Kiinteistösalkunhoidon, kiinteistö-, pääoma- ja velkapääoma- sekä osake- ja korkorahastojen asiakkaina on LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden lisäksi institutionaalisia sijoittajia, yrityksiä ja yhteisöjä sekä yksityishenkilöitä.

Konsernin liiketoimintaan kuuluu kiinteistö-, pääoma- ja velkapääoma- sekä osake- ja korkosijoitustoiminta. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:llä on vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) annetun lain mukainen Finanssivalvonnan myöntämä AIFM-toimilupa ja se toimii vaihtoehtorahaston hoitajana kahdelle asuntoihin sijoittavalle kiinteistöpääomarahastolle, yhdelle pääasiassa kaupallisiin tiloihin sijoittavalle kiinteistöpääomarahastolle sekä yhdelle kiinteistöpääomarahastolle, joka sijoittaa yhteiskunnallisten palvelujen käyttöön toteutettuihin kiinteistöihin tai uudisrakennushankkeisiin. Lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy toimii vaihtoehtorahaston hoitajana neljälle kiinteistöpääomarahastojen syöttörahastolle

sekä kiinteistöihin sijoittavalle, myös piensijoittajille avoinna olevalle Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöille. Kiinteistöpääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 31.12.2021 oli 455,3 miljoonaa euroa (413,9 milj. €). Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt –rahaston NAV 31.12.2021 oli 140,1 miljoonaa euroa (122,5 milj. €). Kiinteistörahastojen nettoarvot ovat kasvaneet mm. yhteiskuntakiinteistöihin tehtyjen investointien, uusien rahastomerkintöjen sekä positiivisen arvonkehityksen ansiosta.

Kiinteistörahastojen lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot hallinnoi kymmentä osake- ja korkoinstrumentteihin sekä osake- ja korkorahastoihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa. LähiTapiola Varainhoito Oy toimii näiden erikoissijoitusrahastojen omaisuudenhoitajana ja vastaa rahastojen osuusrekisterin hoidosta sekä arvonlaskennasta. Osake- ja korkorahastojen yhteenlaskettu nettoarvo (NAV) oli 31.12.2021 905,1 miljoonaa euroa (734,8 milj. €.). Positiivinen markkinakehitys sekä uudet rahastomerkinnät ovat siivittäneet osake- ja korkorahastojen nettoarvojen kehitystä.

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy toimii vaihtoehtorahaston hoitajana kahdelle pääomarahastolle, yhdelle velkapääomarahastolle sekä näiden rahastojen kolmelle syöttörahastolle. Pääoma- ja velkapääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 31.12.2021 oli 167,3 miljoonaa euroa (39,8 milj. €). Vuoden 2021 aikana perustettiin yksi uusi pääomarahasto, joka herätti kiinnostusta sijoittajissa.

Kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan myös Ky-muotoisten kiinteistöpääomarahastojen sekä yhteissijoitusrakenteiden vastuunalaisina yhtiömiehinä toimivien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiöiden kautta. Tytäryhtiöt toimivat vastuunalaisina yhtiömiehinä yhteensä seitsemälle siirtymäsäännösrakentolalle ja yhteissijoitusrakenteelle. Näiden kiinteistösijoitusrakenteiden yhteenlaskettu NAV 31.12.2021 oli 433,4 miljoonaa euroa (446,4 milj. €).

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2021	1.-31.12.2020	1.-31.12.2019
Liikevaihto, milj. euroa	16,9	16,0	15,0
Liikevoitto, milj. euroa	1,3	2,5	2,3
Liikevoitto-%	7,9	15,3	15,4
Kulu-tuotto -suhde	0,93	0,85	0,85
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,5	16,1	14,7
Omavaraisuusaste, %	79,8	81,9	78,0
Maksuvalmius, Quick ratio	4,4	5,0	4,1

Kiinteistövarainhoito-konsernin liikevaihto oli 16,9 miljoonaa euroa (16,0 milj. €), liikevoitto 1,3 miljoonaa euroa (2,5 milj. €), omavaraisuusaste 79,8 prosenttia (81,9 %) ja maksuvalmius 4,4 (5,0). Konsernin liikevaihto kasvoi vertailukaudesta uusien tuotteiden sekä sijoitusmarkkinoiden positiivisen kehityksen ansiosta. Maksuvalmius säilyivät erinomaisilla tasoilla.

### 3 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

LähiTapiolan varainhoito- ja rahastoyhtiöt muodostavat konsernin 1.1.2022 alkaen. Konsernin emoyhtiönä toimii LähiTapiola Varainhoito Oy tytäryhtiönään Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj sekä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy on Kiinteistövarainhoidon tytäryhtiö. Konsernina toimiminen tuo joustavuutta ja synergiahyötyjä sekä varmistaa hyvän asiakaskokemuksen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon liiketoiminta on jatkunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisilta osin odotusten mukaisena.

### 4 Tulevaisuuden näkymät

Sijoitusmarkkinoiden ja talousnäkyvien epävarmuus jatkuu pitkittyneen pandemian ja Ukrainan kriisin myötä myös vuonna 2022. Markkinoiden kehityksellä on yhtiön tuloksen muodostumisessa olennainen vaikutus.

Venäjän hyökkäys Ukrainaan muutti maailman taloudellista kokonaistilannetta merkittävästi ja geopoliittiset uhkakuvat realisoituivat pahimmalla mahdollisella tavalla. Venäjän hyökkäyksen jälkeen länsimaat ovat

asettaneet ennennäkemättömän raskaita pakotteita Venäjän eristämiseksi kansainvälisestä yhteisöstä. Pakotteiden ja Venäjän mahdollisesti asettamien vastapakotteiden talousvaikutuksia on vielä vaikeaa arvioida, mutta vuoden 2022 osalta markkinat kohtaavat erittäin isoja haasteita.

Uudessa vuonna 2021 vahvistetussa ryhmästrategiassamme korostuvat voimakkaat panostukset sijoittamisen palvelutarjontaan ja kasvuun talouden toimijana. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on aktiivisesti mukana LähiTapiola-ryhmän elämänturvastrategiassa tarjoamalla vuokralaisasiakkailleen erinomaista palvelua, vahvasti myös sähköisiin asiointikanaviin panostaa - sekä sijoittaja-asiakkailleen aikaisempaakin laajempaa säästämisen ja sijoittamisen tuotekokonaisuutta.

## 5 Hallinto

### 5.1 Yhtiökokous

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokous pidettiin 9.4.2021. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2020, päätettiin yhtiön tuloksen käyttämisestä, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle ja valittiin yhtiön tilintarkastaja. Kokouksessa vahvistettiin lisäksi hallituksen jäsenten lukumäärä ja palkkiot sekä valittiin uudet jäsenet. Yhtiökokous vahvisti hallituksen voitonjakoesityksen vuonna 2021 maksettavista osingoista.

### 5.2 Hallitus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallitukseen kuului vuonna 2021 kahdeksan jäsentä, joiden toimikausi on yksi vuosi. Hallitusten jäsenillä tulee olla monipuolinen ja toisiaan täydentävä ammatillinen pätevyys sekä kokemus ja sellainen osaaminen liiketoiminnasta kuin yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta on tarpeen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallituksen jäseniä olivat:

Jari Eklund (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja

- kauppatieteiden maisteri
  - yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola-ryhmä
- Teija Kerminen (s. 1963) 9.4.2021 saakka
- varatuomari, EMBA

- lakiasiaintohtaja LähiTapiola-ryhmä

Tapio Oksanen (s. 1958)

- kauppatieteiden maisteri
- johtaja, talous ja rahoitus Työllisyysrahasto

Ulla Sipilä (s. 1957) 31.12.2021 saakka

- yo-merkonomi
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kainuu-Koillismaa

Hanna-Leena Pesonen (s. 1967) 9.4.2021 lähtien

- KTT
- dekaani ja professori Jyväskylän yliopiston kauppakorkeakoulu

Teemu Tähtinen (s.1976)

- KTM, DI
- sijoitusjohtaja LähiTapiola Henkiyhtiö

Juha Malm (s. 1966)

- varatuomari, CEFA
- sijoitusjohtaja, LähiTapiola Vahinkoyhtiö

Pentti Kuusela (s. 1964)

- vakuutusosionomi
- toimitusjohtaja, LähiTapiola Pirkanmaa

Mirel Leino-Haltia (s. 1971)

- kauppatieteiden tohtori, CFA
- työelämäprofessori Aalto Yliopisto

Hallitus kokoontui vuonna 2021 10 kertaa. Kokouksien osallistumisprosentti oli 98,75.

Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset ovat tilinpäätöksen liitetiedoissa.

2.1.2022 lähtien yhtiön hallitukseen on kuulunut kolme jäsentä: Samu Anttila, Janne Pesonen ja Outi Kalpio.

### 5.3 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n johtoryhmä

Vesa Immonen (s. 1965)

- diplomi-insinööri
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Vesa Eskoli (s. 1968)

- kauppatieteiden maisteri
- kiinteistösijoitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Anne Saarinen (s. 1990) 31.10.2021 saakka

- kauppatieteiden maisteri
- talouspäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 31.10.2021 saakka

Santtu Ruuhisalmi (s. 1991) 1.11.2021 lähtien

- kauppatieteiden maisteri
- talouspäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy 1.11.2021 lähtien

Reetta Räsänen (s. 1977)

- diplomi-insinööri
- kiinteistöjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Janne Pesonen (s. 1965) 30.9.2021 saakka

- diplomi-insinööri, SHV
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy 30.9.2021 saakka

Tuomas Koivuniemi (s. 1987) 21.5.2021 lähtien

- oikeustieteen maisteri
- lakiasianpäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Mia Vuorinen (s. 1970) 1.10.2021 lähtien

- kauppatieteiden maisteri, MRICS, CEFA
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy 1.10.2021 lähtien

### 5.4 Toimitusjohtaja

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

### 5.5 Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsi LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tilintarkastajana jatkamaan KPMG Oy Ab, jonka nimeämänä yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Nummi, KHT.

### 5.6 Valvova viranomainen

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot on julkisen valvonnan alainen vaihtoehtorahastojen hoitaja. Finanssivalvonta valvoo ja tarkastaa, että valvottavat



noudattavat lakia ja hyvää kirjanpitoa ja käyttävät toiminnassaan asianmukaisia menettelytapoja.

Finanssivalvonta seuraa ja arvioi valvottaviensa taloudellista asemaa, johtamis-, valvonta- ja riskienhallintajärjestelmiä, toimintaedellytyksiä sekä toimintaympäristön muutoksia.

## 5.7 Lähipiiri

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin lähipiiristä kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## 5.8 Henkilöstö ja palkitseminen

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 41 (37) henkilöä ja konsernissa 55 (50) henkilöä. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n palveluksessa työskenteli tilikauden aikana keskimäärin 14 (13) henkilöä.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	41	37
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj.€	3,2	2,8

Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa hyvään suoritukseen sekä motivoida ja sitouttaa henkilöitä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon palkitseminen perustuu yhtiöryhmän ja sen yhtiöiden strategiaan ja sen pohjalta asetettuihin tavoitteisiin.

Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahasossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2021 henkilöstörahasolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

## 6 Riskienhallinta

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola-ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväisohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä. Yhtiöllä on oma riskienhallintasuunnitelma, jonka tarkoituksena on esittää kokonaiskuva yhtiön riskitilanteesta, riskinottohalukkuudesta ja suunnitelluista riskienhallintatoimenpiteistä.

Yhtiön hallituksella on kokonaisvastuu riskienhallinnan järjestämisestä. Hallitus seuraa säännöllisesti riskienhallinnan tilaa ja keskeisimpien riskien kehitystä. Yhtiön toimitusjohtaja ja yhtiön johto vastaavat riskienhallinnan käytännön valmistelusta, toteuttamisesta ja toteuttamisen seurannasta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteena on kokonaisvaltainen riskienhallinta, jossa integroidaan yhtiön riskienhallintaan liittyvät toiminnot, toimijat ja politiikat tukemaan yhtiön strategioiden ja ydintavoitteiden saavuttamista.

Yhtiön merkittävimpiä toimintaympäristöön ja strategiaan liittyviä riskejä ovat sijoitusten kokonaistuottoon liittyvät riskit, globaalien talouden ja kiinteistömarkkinan yleiseen kehitykseen liittyvät riskit, energiatalouden muutokset sekä kilpailijoihin ja asiakashankintaan liittyvät riskit.

Yhtiön merkittävimmät operatiiviset riskit liittyvät ICT –kokonaisuuden ohjaukseen, matriisiorganisaatiossa toimimiseen sekä muuttuvaan ja kiristyvään lainsäädäntöön.

Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja asiakkuuskittymisriskeihin, joita hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla. Myös yhtiön hallinnoitavan varallisuuden arvoon liittyy taloudellinen riski, koska omaisuuden markkina-arvojen alentuessa tai hallinnoitun portfolion pienentyessä yhtiön liikevaihto pienenee.

## 7 Vastuullisuus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa toiminnassaan LähiTapiolan vastuullisuusperiaatteita. LähiTapiolan yhteiskuntavastuun perustana ovat toiminnan oleelliset vaikutukset alueellisiin ja valtakunnallisiin sidosryh-



miin. Vastuullinen toiminta merkitsee ihmisten ja yhteisöjen turvallisuuden, hyvinvoinnin ja menestymisen edistämistä, taloudellisen vastuun kantamista, työyhteisöön panostamista, ympäristö- ja ilmastovaikutusten vähentämistä, riskien hallintaa sekä aktiivista osallistumista lähiyhteisöjen ja yhteiskunnan kehittämiseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyö näkyy sijoituksellisen vastuun lisäksi käytännössä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen energiatehokkuuden parantamisessa, uusiutuvien energialähteiden käytössä, ympäristösertifioinneissa, sidosryhmäohjeistuksissa, harmaan talouden torjunnan kumppanivalinnoissa ja sisäisenä laatujärjestelmänä (EFQM).

Vuodesta 2020 lähtien LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon riskienhallintajärjestelmää laajennettiin kattamaan myös kiinteistökannan ilmastonmuutokseen liittyvät ilmatoriskit. Vuoden 2021 aikana LähiTapiola Kiinteistövarainhoito laajensi riskitarkastelua TCFD-mallin mukaisen skenaarioanalyysin avulla. TCFD-mallin avulla tunnistettiin liiketoiminnan olennaisimmat ilmatoriskit ja mahdollisuudet sekä taloudelliset vaikutukset kahden eri ilmastoskenaariota mukaisesti. Valitut skenaariot olivat RCP8.5, jonka mukaan maailman kasvihuonepäästöt jatkavat kasvuaan nopealla tahdilla ja ilmasto lämpenee voimakkaasti sekä IAE B2DS, jonka mukaan energiasektori saavuttaa hiilineutraaliuden vuoteen 2060 mennessä ja lämpötilan nousu rajoittuu 1,75 °C vuoteen 2100 mennessä. Fyysisiä riskejä tarkasteltiin RCP8.5 mallin mukaan. Vuonna 2050 suurimmat akuutit taloudelliset riskit aiheutuvat tulvista, myrskyistä ja rankkasateista. Merkittävimpiä kroonisia riskejä ovat sadeolojen muutokset ja nouseva merenpinta. Transitoriskejä tarkasteltiin IAE B2DS –skenaariota avulla. Merkittävimmät tunnistetut riskit liittyvät vähähiilisen liiketoiminnan ja päästöi-keuksien kustannusten nousuun sekä rakentamisen materiaalien hinnan nousuun. Myös kuluttajakäyttäytymisen muutokset sekä sidosryhmien kasvavat odotukset kestävästä liiketoimintaa kohtaan huomioitiin tarkaste-lussa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut toiminnassaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin ja raportoi vuosittain PRI:lle vastuullisen toiminnan toteutumisesta. Periaatteiden mukaisesti kiinteistösijoitus-analyyseissa huomioidaan vähintään seuraavat ympäristöön, sosiaaliseen

vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat: kohteen sijainti, energiatehokkuus, ympäristösertifiointi, tilojen turvallisuus ja terveellisyys, yläpidon taso ja korjausvelka, tilojen muuntojoustavuus elinkaaren aikana, vuokralaistytyvyisyys ja harmaan talouden torjunta. PRI-raportoinnissa saavutettiin A+ -luokka vuonna 2020, joka on viimeisin arvioitu tulos.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito osallistui neljännen kerran GRESB -standardin mukaiseen raportointiin. GRESB-luokitus on kansainvälisesti tunnettu vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille. Raportoinnin tarkoituksena on parantaa toimialan vastuullisuustyön läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito saavutti 81 pistettä ja neljä tähteä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiansäästöavoitteisiin sekä toimitilojen että asuntojen osalta. Kohteiden ympäristövastuun osalta sertifiointijärjestelmänä on toimitiloissa käytetty LEED sertifiointeja. Vuonna 2021 aloitettiin myös asuntokohteiden ensimmäiset käytönaikaiset Breeam sertifioinnit.

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

Kerromme lisää LähiTapiola-ryhmän vastuullisuudesta ja vuoden 2021 toiminnasta erillisessä vastuullisuusraportissa, joka julkaistaan osoitteessa [www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/talous/vuosikertomukset-ja-tilin-paatokset](http://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/talous/vuosikertomukset-ja-tilin-paatokset).

## 8 Ehdotus voiton käyttämisestä

### Hallituksen esitys

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 10 199 737,12 euroa, josta tilikauden voitto on 552 034,45 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä

myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti vaikuta jakokelpoisten varojen määrään.

Hallitus ehdottaa 6.4.2022 pidettävälle yhtiökokoukselle, että vuoden 2021 tilikauden voitosta ei makseta osinkoa, vaan tilikauden tulos, 552 034,45 euroa, siirretään kokonaisuudessaan edellisten tilikausien tulo-tilille.

# Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2021

## 9 Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

### 9.1 Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

TULOSLASKELMA	liitenumero	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	K1	16 937 061,30	16 044 689,28
Liiketoiminnan muut tuotot	K2	58 400,04	88 179,11
Materiaalit ja palvelut	K3	-5 300 133,46	-4 660 616,78
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 647 629,79	-3 910 665,66
Henkilösivukulut	K4, K5		
Eläkekulut		-1 015 231,02	-592 804,83
Muut henkilösivukulut		-127 069,31	-107 571,50
Henkilösivukulut yhteensä		-1 142 300,33	-700 376,33
Poistot ja arvonalennukset	K6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-273 275,85	-159 956,13
Liiketoiminnan muut kulut	K7, K8	-4 300 100,98	-4 251 205,30
LIIKEVOITTO		1 332 020,93	2 450 048,19
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	K9	0,00	3 330,12
Korkokulut ja muut rahoituskulut	K9	-84 607,63	-57 145,85
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-81 580,25	-53 815,73
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 250 440,68	2 396 232,46
Tuloverot		-227 350,79	-519 026,72
Muut välittömät verot		0,00	-271,60
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		1 023 089,89	1 876 934,14

## 9.2 Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

VASTAAVAA	liitenumero	31.12.2021	31.12.2020
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	K10		
Muut pitkävaikutteiset menot		883 248,13	585 970,50
Ennakkomaksut		63 984,76	326 325,17
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		947 232,89	912 295,67
Aineelliset hyödykkeet	K11		
Koneet ja kalusto		125 070,61	98 060,80
Sijoitukset	K12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		463 744,38	463 744,38
Muut osakkeet ja osuudet		24 626,00	20 626,00
Sijoitukset yhteensä		488 370,38	484 370,38
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 560 673,88</b>	<b>1 494 726,85</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	K13		
Lainasaamiset	K24	9 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	K13		
Myyntisaamiset		6 161,28	215 827,91
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 397 737,57	447 987,36
Muut saamiset		99 507,23	624 931,32
Siirtosaamiset		842 255,16	144 295,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		2 345 661,24	1 433 042,39
Rahat ja pankkisaamiset		11 260 536,39	11 814 314,24
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>13 615 197,63</b>	<b>13 255 356,63</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>15 175 871,51</b>	<b>14 750 083,48</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
		31.12.2021	31.12.2020
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	K15		
Muut rahastot	K16	233 220,00	233 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		10 813 649,42	9 937 605,28
Tilikauden voitto/tappio		1 023 089,89	1 876 934,14
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>12 103 179,31</b>	<b>12 080 979,42</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Lyhytaikainen vieras pääoma	K17		
Ostovelat		13 090,52	57 326,62
Velat saman konsernin yrityksille		91 629,05	924 611,77
Muut velat		283 347,74	375 131,15
Siirtovelat		2 684 624,89	1 312 034,52
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 072 692,20	2 669 104,06
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>3 072 692,20</b>	<b>2 669 104,06</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>15 175 871,51</b>	<b>14 750 083,48</b>

## 9.3 Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	1 332 020,93	2 450 048,19
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	273 275,85	159 956,13
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 605 296,78	2 610 004,32
Käyttöpääoman muutos:		
Pitkäaikaisten liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-1 000,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-912 618,85	27 446,91
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	403 588,14	-512 239,13
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-510 030,71	-484 792,22
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 095 266,07	2 125 212,10
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-84 607,63	-57 145,85
Maksetut välittömät verot	-227 350,79	-519 298,32
Liiketoiminnan rahavirta	783 307,65	1 548 767,93
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	-4 000,00	-3 000,00
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-335 222,88	-316 730,38
Investointien rahavirta	-336 195,50	-319 730,38
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman lisäys	0,00	0,00
Saadut korot	0,00	3 330,12
Maksetut osingot	-1 000 890,00	-1 061 550,00
Rahoituksen rahavirta	-1 000 890,00	-1 058 219,88
Rahavarojen muutos	-553 777,85	170 817,67
Rahavarat tilikauden alussa	11 814 314,24	11 643 496,57
Rahavarat tilikauden lopussa	11 260 536,39	11 814 314,24

## 9.4 Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto, milj. euroa	16,9	16,0	15,0
Liikevoitto, milj. euroa	1,3	2,5	2,3
Liikevoitto-%	7,9	15,3	15,4
Kulu-tuotto -suhde	0,93	0,85	0,85
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,5	16,1	14,7
Omavaraisuusaste, %	79,8	81,9	78,0
Maksuvalmius, Quick ratio	4,4	5,0	4,1

## 9.5 Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

### 9.5.1 Tuloslaskelman liitteet, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

K1. Liikevaihto	2021	2020
Sijoittaminen	1 434 676,17	985 319,22
Vuokraus	1 332 690,73	1 578 664,08
Isännöinti	2 193 019,62	2 090 504,29
Rakennuttaminen	453 281,79	847 871,59
Hallinnointipalkkiot	10 924 843,98	9 981 374,09
Kauppakeskusjohtaminen	598 549,01	560 956,01
Yhteensä	<u>16 937 061,30</u>	<u>16 044 689,28</u>
K2. Liiketoiminnan muut tuotot	2021	2020
Muut	58 400,04	88 179,11
Yhteensä	<u>58 400,04</u>	<u>88 179,11</u>
K3. Materiaalit ja palvelut	2021	2020
Ulkopuoliset palvelut	-5 300 133,46	-4 660 616,78
Yhteensä	<u>-5 300 133,46</u>	<u>-4 660 616,78</u>
K4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	2021	2020
	55	50
K5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset	2021	2020
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen		
Palkat ja palkkiot	-440 303,00	-394 583,00
Eläkesitoumukset		Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia
Hallitus ja hallituksen varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-52 450,00	-45 100,00
Eläkesitoumukset		Yhtiön toimsuhteessa olevien hallituksen jäsenten ja varajäsenten eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia

K6. Poistot ja arvonalennukset	2021	2020
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-231 585,66	-127 269,20
Koneet ja kalusto	-41 690,19	-32 686,93
Yhteensä	<u>-273 275,85</u>	<u>-159 956,13</u>
K7. Liiketoiminnan muut kulut	2021	2020
ICT-kulut	-1 608 387,53	-1 617 881,04
Toimitilakulut	-293 256,59	-314 823,95
Hallintokulut	-1 607 835,29	-1 451 203,82
Ulkopuoliset palvelut	-182 845,15	-359 505,01
Muut	-607 776,42	-507 791,48
Yhteensä	<u>-4 300 100,98</u>	<u>-4 251 205,30</u>
K8. Tilintarkastajan palkkiot	2021	2020
Tilintarkastus	-48 097,09	-56 615,28
Veroneuvonta	0,00	-1 847,60
Muut palkkiot	-23 443,43	-12 400,00
	<u>-71 540,52</u>	<u>-70 862,88</u>
K9. Rahoitustuotot ja -kulut	2021	2020
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	0,00	3 330,12
Yhteensä	<u>0,00</u>	<u>3 330,12</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistusyhteisyrityksiltä	-83 564,90	-56 415,81
Muilta	-1 042,73	-730,04
Yhteensä	<u>-84 607,63</u>	<u>-57 145,85</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-84 607,63</u>	<u>-53 815,73</u>



## 9.5.2 Taseen liitteet, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

K10. Aineettomat hyödykkeet	31.12.2021	31.12.2020
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	<u>18 579,00</u>	<u>18 579,00</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-18 579,00	-18 579,00
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-18 579,00</u>	<u>-18 579,00</u>
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 138 917,78	1 129 812,78
Lisäykset	202 538,12	9 105,00
Hankintameno 31.12.	<u>1 667 781,07</u>	<u>1 138 917,78</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-552 947,28	-425 678,08
Tilikauden poisto	-231 585,66	-127 269,20
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-784 532,94</u>	<u>-552 947,28</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>883 248,13</u></u>	<u><u>585 970,50</u></u>
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	326 325,17	13 212,00
Lisäykset	63 984,76	313 113,17
Hankintameno 31.12.	<u>63 984,76</u>	<u>326 325,17</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>63 984,76</u></u>	<u><u>326 325,17</u></u>
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	<u><u>947 232,89</u></u>	<u><u>912 295,67</u></u>
K11. Aineelliset hyödykkeet	31.12.2021	31.12.2020
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	586 018,42	591 506,21
Lisäykset	68 700,00	175 012,21
Vähennykset	0,00	-180 500,00
Hankintameno 31.12.	<u>654 718,42</u>	<u>586 018,42</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-487 957,62	-455 270,69
Tilikauden poisto	-41 690,19	-32 686,93
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-529 647,81</u>	<u>-487 957,62</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>125 070,61</u></u>	<u><u>98 060,80</u></u>
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u><u>125 070,61</u></u>	<u><u>98 060,80</u></u>

K12. Sijoitukset	31.12.2021	31.12.2020
Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	463 744,38	463 744,38
Hankintameno 31.12.	<u>463 744,38</u>	<u>463 744,38</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>463 744,38</u></u>	<u><u>463 744,38</u></u>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	20 626,00	17 626,00
Lisäykset	4 000,00	3 000,00
Hankintameno 31.12.	<u>24 626,00</u>	<u>20 626,00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u><u>24 626,00</u></u>	<u><u>20 626,00</u></u>
Sijoitukset yhteensä	<u><u>488 370,38</u></u>	<u><u>484 370,38</u></u>

K13. Saamiset	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	9 000,00	8 000,00
Yhteensä	<u>9 000,00</u>	<u>8 000,00</u>
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	507 321,22	75 641,16
Siirtosaamiset	862 272,36	372 346,20
Yhteensä	<u>1 397 737,57</u>	<u>447 987,36</u>
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	6 161,28	215 827,91
Muut saamiset	99 507,23	624 931,32
Siirtosaamiset	842 255,16	144 295,80
Yhteensä	<u>947 923,67</u>	<u>985 055,03</u>
Saamiset yhteensä	<u><u>2 354 661,24</u></u>	<u><u>1 441 042,39</u></u>

## K14. Konserniyritykset, kpl

31.12.2021

Palokärki Oy	1 000
Pohjantikka Oy	1 000
Pohjantikka 2 Oy	1 000
Tuulitikka Oy	1 000
LähiTapiola GP Prime Oy	1 000
LähiTapiola GP PK2 Oy	1 000
Promote Tapiola Oy	1 000
LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy	50
LähiTapiola AsuntoSuomi Oy	2 500
LähiTapiola KiinteistöCore Oy	1 000
LähiTapiola Yhteiset GP Oy	1 000
LähiTapiola Pääomasijoitus IV GP Oy	1 000
Yhteiskuntakiinteistöt GP Oy	1 000
LähiTapiola Velkasijoitus II GP Oy	1 000
LähiTapiola Pääomasijoitus V GP Oy	1 000
LähiTapiola Keskustakiinteistöt GP Oy	1 000

Emoyhtiön konsernitilinpäätökseen ei ole yhdistelty seuraavia rahastojen syöttöyhtiöinä toimivia yhtiöitä:  
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy, Tapiola KR III Feeder Oy, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy,  
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder III Oy

Yhtiöiden yhdisteleminen antaisi väärän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta, koska merkittävät rajoitukset estävät olennaisella tavalla emoyritystä käyttämästä vaikutusvaltaansa tytäryrityksessä.

Konsernin ja emoyhtiön taseeseen sisältyy Tapiola KR III Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 3.000,00 euroa ja LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 2.000,00 euroa.

Lisäksi konsernin taseeseen sisältyy LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n antama pääomalaina 3.000,00 euroa  
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle sekä lyhytaikainen laina 1.000,00 euroa LähiTapiola Keskustakiinteistöt GP Oy:lle.

K15. Oma pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	233 220,00	233 220,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	9 937 605,28	9 461 893,06
Lisäykset	1 876 934,14	1 537 262,22
Osingonjako	-1 000 890,00	-1 061 550,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	10 813 649,42	9 937 605,28
Tilikauden voitto/tappio	1 023 089,89	1 876 934,14
Vapaa oma pääoma yhteensä	11 869 959,31	11 847 759,42
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	11 869 959,31	11 847 759,42
Oma pääoma yhteensä	<u>12 103 179,31</u>	<u>12 080 979,42</u>

#### K16. Osakepääoma

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin.

Jokainen A-sarjan osake tuottaa yhtiökokouksessa sata (100) ääntä ja B-sarjan osake yhden (1) äänen.

Osakkeiden lukumäärät osakelajeittain, kpl	31.12.2021	31.12.2020
A-sarja	110	110
B-sarja	10 000	10 000

K17. Vieras pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	147 357,13	177 997,99
Muut velat	-518 596,15	57 750,90
Siirtovelat	462 868,07	688 862,88
Yhteensä	<u>91 629,05</u>	<u>924 611,77</u>
Velat muille kuin saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	13 090,52	57 326,62
Muut velat	283 347,74	375 131,15
Siirtovelat	2 684 624,89	1 312 034,52
Yhteensä	<u>2 981 063,15</u>	<u>1 744 492,29</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>3 072 692,20</u>	<u>2 669 104,06</u>
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulut	1 553 274,73	1 191 968,31
Muut siirtovelat	1 594 218,23	808 929,09
Yhteensä	<u>3 147 492,96</u>	<u>2 000 897,40</u>

K18. Annetut vakuudet	31.12.2021	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Ei ole		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Ei ole		
Muut annetut vakuudet		
Ei ole		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Ei ole		
K19. Arvonlisäverovastuut	31.12.2021	31.12.2020
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konserniyritykset	-854 620,11	-73 878,53
Osakkuusyritykset	0,00	0,00
Yhteistoimintayritykset	-1 149 261,87	903 615,99
	<u>-2 003 881,98</u>	<u>829 737,46</u>
Positiivinen alv-vastuu = alv-velka		
Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen		
Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu		
- 10 v. tarkistuskausi		
Muut ryhmän yritykset	41 315 064,70	40 798 941,88
K20. Leasingvastuut	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
K21. Vuokravastuut	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
K22. Eläkevastuut		
Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.		
K23. Muut vastuusitoumukset	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## K24. Lähipiirilainat ja -liiketoimet

Konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.

Konserniin kuuluvat yhtiöt eivät ole myöntäneet lähipiirille olennaisia lainoja. Arvonlisäveron ryhmäkisteröintiin liittyvästä vastuusitoumuksesta on kerrottu liitteellä K19.

### Liikevoitto-%

$$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

### Oman pääoman tuotto (ROE), %

$$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja - tuloverot}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

### Omavaraisuusaste, %

$$\frac{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

### Quick ratio

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

# 10 Emoyhtiö, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

## 10.1 Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

TUOSLASKELMA	liitenumero	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	1	11 596 662,32	11 198 845,25
Liiketoiminnan muut tuotot	2	0,00	140 547,28
Materiaalit ja palvelut	3	-4 313 156,99	-3 808 608,44
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 240 735,66	-2 763 593,25
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-627 854,70	-476 235,66
Muut henkilösivukulut		-88 409,07	-78 283,55
Henkilösivukulut yhteensä		-716 263,77	-554 519,21
Poistot ja arvonalennukset	6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-249 791,29	-151 543,38
Liiketoiminnan muut kulut	7, 8	-3 087 949,42	-3 276 918,80
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>-11 234,81</b>	<b>784 209,45</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		3 027,38	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	9	0,00	3 330,12
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9	-59 447,18	-42 248,94
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-56 419,80	-38 918,82
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>-67 654,61</b>	<b>745 290,63</b>
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset		723 995,55	1 050 540,10
Tuloverot		-104 306,49	-368 143,58
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>552 034,45</b>	<b>1 427 687,15</b>



## 10.2 Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

VASTAAVAA	liitenumero	31.12.2021	31.12.2020
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Muut pitkävaikutteiset menot		883 248,13	585 970,50
Ennakkomaksut		63 984,76	326 325,17
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		947 232,89	912 295,67
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		54 616,91	72 822,54
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		2 086 554,16	2 086 554,16
Muut osakkeet ja osuudet		5 086,00	5 086,00
Sijoitukset yhteensä		2 091 640,16	2 091 640,16
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 093 489,96</b>	<b>3 076 758,37</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	13		
Lainasaamiset		5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	13		
Myyntisaamiset		2 724,80	20 520,81
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 118 646,18	1 312 719,99
Muut saamiset		16 013,55	69 462,49
Siirtosaamiset		71 576,48	31 732,05
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 208 961,01	1 434 435,34
Rahat ja pankkisaamiset		7 641 368,42	7 761 474,35
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>8 855 329,43</b>	<b>9 200 909,69</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>11 948 819,39</b>	<b>12 277 668,06</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
		31.12.2021	31.12.2020
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	15	233 220,00	233 220,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		9 614 482,67	9 187 685,52
Tilikauden voitto/tappio		552 034,45	1 427 687,15
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>10 432 957,12</b>	<b>10 881 812,67</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Lyhytaikainen vieras pääoma	16		
Ostovelat		9 798,14	38 353,36
Velat saman konsernin yrityksille		170 548,64	185 531,73
Muut velat		185 051,10	206 389,35
Siirtovelat		1 150 464,39	965 580,95
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 515 862,27	1 395 855,39
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 515 862,27</b>	<b>1 395 855,39</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>11 948 819,39</b>	<b>12 277 668,06</b>

## 10.3 Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	-11 234,81	784 209,45
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	249 791,29	151 543,38
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	238 556,48	935 752,83
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	225 474,33	825 658,64
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	120 006,88	-232 447,60
Käyttöpääoman muutos yhteensä	345 481,21	593 211,04
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	584 037,69	1 528 963,87
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-59 447,18	-42 248,94
Maksetut välittömät verot	-104 306,49	-368 143,58
Liiketoiminnan rahavirta	420 284,02	1 118 571,35
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	0,00	-1 095 547,28
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-266 522,88	-310 718,17
Investointien rahavirta	-263 495,50	-1 406 265,45
Rahoituksen rahavirta		
Saadut konserniavustukset	723 995,55	1 050 540,10
Saadut korot	0,00	3 330,12
Maksetut osingot	-1 000 890,00	-1 061 550,00
Rahoituksen rahavirta	-276 894,45	-7 679,78
Rahavarojen muutos	-120 105,93	-295 373,88
Rahavarat tilikauden alussa	7 761 474,35	8 056 848,23
Rahavarat tilikauden lopussa	7 641 368,42	7 761 474,35

## 10.4 Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto, milj. euroa	11,6	11,2	11,6
Liikevoitto, milj. euroa	0,0	0,8	0,9
Liikevoitto-%	-0,1	7,0	8,0
Kulu-tuotto -suhde	1,01	0,93	0,92
Oman pääoman tuotto (ROE), %	-1,6	3,5	3,8
Omavaraisuusaste, %	87,3	88,6	86,6
Maksuvalmius, Quick ratio	5,8	6,6	6,3

## 10.5 Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

### 10.5.1 Tuloslaskelman liitteet, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

1. Liikevaihto	2021	2020
Sijoittaminen	3 718 474,23	1 716 372,52
Vuokraus	4 611 145,89	5 189 358,85
Isännöinti	2 193 019,62	2 090 504,29
Rakennuttaminen	453 281,79	847 871,59
Hallinnointipalkkiot	22 191,78	0,00
Kauppakeskusjohtaminen	598 549,01	1 354 738,00
Yhteensä	<u>11 596 662,32</u>	<u>11 198 845,25</u>
2. Liiketoiminnan muut tuotot	2021	2020
Muut	0,00	140 547,28
Yhteensä	<u>0,00</u>	<u>140 547,28</u>
3. Materiaalit ja palvelut	2021	2020
Ulkopuoliset palvelut	-4 313 156,99	-3 808 608,44
Yhteensä	<u>-4 313 156,99</u>	<u>-3 808 608,44</u>
4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	2021	2020
	41	37
5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset	2021	2020
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen		
Palkat ja palkkiot	-251 153,00	-261 363,00
Eläkesitoumukset		Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia
Hallitus ja hallituksen varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-52 450,00	-45 100,00
Eläkesitoumukset		Yhtiön toimsuhteessa olevien hallituksen jäsenten ja varajäsenten eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia

6. Poistot ja arvonalennukset	2021	2020
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-231 585,66	-127 269,20
Koneet ja kalusto	-18 205,63	-24 274,18
Yhteensä	<u>-249 791,29</u>	<u>-151 543,38</u>
7. Liiketoiminnan muut kulut	2021	2020
ICT-kulut	-1 242 116,53	-1 388 562,04
Toimitilakulut	-222 130,76	-260 020,76
Hallintokulut	-1 032 689,77	-1 080 211,63
Ulkopuoliset palvelut	-133 748,67	-171 098,79
Muut	-457 263,69	-377 025,58
Yhteensä	<u>-3 087 949,42</u>	<u>-3 276 918,80</u>
8. Tilintarkastajan palkkiot	2021	2020
Tilintarkastus	-7 735,09	-7 697,28
Tilintarkastuslain 1 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiset toimeksiannot		
Veroneuvonta	0,00	-1 847,60
Muut palkkiot	-9 059,43	0,00
	<u>-16 794,52</u>	<u>-9 544,88</u>
9. Rahoitustuotot ja -kulut	2021	2020
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	0,00	3 330,12
Yhteensä	<u>0,00</u>	<u>3 330,12</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistusyhteisyrityksiltä	-59 072,38	-42 202,62
Muilta	-374,80	-46,32
Yhteensä	<u>-59 447,18</u>	<u>-42 248,94</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-59 447,18</u>	<u>-38 918,82</u>

## 10.5.2 Taseen liitteet, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	31.12.2021	31.12.2020
10. Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	18 579,00	18 579,00
Kertyneet poistot 1.1.	-18 579,00	-18 579,00
Kertyneet poistot 31.12.	-18 579,00	-18 579,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1 138 917,78	1 129 812,78
Lisäykset	202 538,12	9 105,00
Siirrot	326 325,17	0,00
Hankintameno 31.12.	1 667 781,07	1 138 917,78
Kertyneet poistot 1.1.	-552 947,28	-425 678,08
Tilikauden poisto	-231 585,66	-127 269,20
Kertyneet poistot 31.12.	-784 532,94	-552 947,28
Kirjanpitoarvo 31.12.	883 248,13	585 970,50
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	326 325,17	13 212,00
Lisäykset	63 984,76	313 113,17
Siirrot	-326 325,17	0,00
Hankintameno 31.12.	63 984,76	326 325,17
Kirjanpitoarvo 31.12.	63 984,76	326 325,17
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	947 232,89	912 295,67
11. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	489 054,52	500 554,52
Lisäykset	0,00	67 500,00
Vähennykset	0,00	-79 000,00
Hankintameno 31.12.	489 054,52	489 054,52
Kertyneet poistot 1.1.	-416 231,98	-391 957,80
Tilikauden poisto	-18 205,63	-24 274,18
Kertyneet poistot 31.12.	-434 437,61	-416 231,98
Kirjanpitoarvo 31.12.	54 616,91	72 822,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	54 616,91	72 822,54

12. Sijoitukset	31.12.2021	31.12.2020
Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	2 086 554,16	991 006,88
Lisäykset	0,00	1 100 000,00
Vähennykset	0,00	-4 452,72
Hankintameno 31.12.	<u>2 086 554,16</u>	<u>2 086 554,16</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>2 086 554,16</u>	<u>2 086 554,16</u>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	5 086,00	5 086,00
Hankintameno 31.12.	<u>5 086,00</u>	<u>5 086,00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>5 086,00</u>	<u>5 086,00</u>
Sijoitukset yhteensä	<u>2 091 640,16</u>	<u>2 091 640,16</u>
13. Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	2 377,75	696,89
Siirtosaamiset	1 116 268,43	1 312 023,10
Yhteensä	<u>1 118 646,18</u>	<u>1 312 719,99</u>
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 724,80	20 520,81
Muut saamiset	16 013,55	69 462,49
Siirtosaamiset	71 576,48	31 732,05
Yhteensä	<u>90 314,83</u>	<u>121 715,35</u>
Saamiset yhteensä	<u>1 213 961,01</u>	<u>1 439 435,34</u>

14. Oma pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
Osakepääoma 31.12.	233 220,00	233 220,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	<u>233 220,00</u>	<u>233 220,00</u>
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	9 187 685,52	8 125 600,65
Lisäykset	1 427 687,15	2 123 634,87
Osingonjako	-1 000 890,00	-1 061 550,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	9 614 482,67	9 187 685,52
Tilikauden voitto/tappio	552 034,45	1 427 687,15
Vapaa oma pääoma yhteensä	10 199 737,12	10 648 592,67
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	10 199 737,12	10 648 592,67
Oma pääoma yhteensä	<u>10 432 957,12</u>	<u>10 881 812,67</u>

#### 15. Osakepääoma

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin.

Jokainen A-sarjan osake tuottaa yhtiökokouksessa sata (100) ääntä ja B-sarjan osake yhden (1) äänen.

Osakkeiden lukumäärät osakelajeittain, kpl	31.12.2021	31.12.2020
A-sarja	110	110
B-sarja	10 000	10 000

16. Vieras pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	112 726,64	157 133,22
Muut velat	42 029,12	20 591,26
Siirtovelat	15 792,88	7 807,25
Yhteensä	<u>170 548,64</u>	<u>185 531,73</u>
Velat muille kuin saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	9 798,14	38 353,36
Muut velat	185 051,10	206 389,35
Siirtovelat	1 150 464,39	965 580,95
Yhteensä	<u>1 345 313,63</u>	<u>1 210 323,66</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>1 515 862,27</u>	<u>1 395 855,39</u>
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulut	1 069 019,18	890 020,81
Muut siirtovelat	97 238,09	83 367,39
Yhteensä	<u>1 166 257,27</u>	<u>973 388,20</u>



17. Annetut vakuudet	31.12.2021	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Ei ole		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Ei ole		
Muut annetut vakuudet		
Ei ole		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Ei ole		
18. Arvonlisäverovastuut	31.12.2021	31.12.2020
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konsemyritykset	-916 395,99	62 399,83
Osakkuusyrietykset	0,00	0,00
Yhteistoimintayritykset	-1 149 261,87	903 615,99
	<u>-2 065 657,86</u>	<u>966 015,82</u>
Positiivinen alv-vastuu = alv-velka		
Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen		
Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu		
- 10 v. tarkistuskausi		
Muut ryhmän yritykset	41 315 064,70	40 798 941,88
19. Leasingvastuut	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
20. Vuokravastuut	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
21. Eläkevastuut		
Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.		
22. Muut vastuusitoumukset	31.12.2021	31.12.2020
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 23. Lähipiirilainat ja -liiketoimet

Yhtiöllä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.

Yhtiön lähipiirille ei ole myönnetty olennaisia lainoja.

Arvonlisäveron ryhmäkisteröintiin liittyvästä vastuusitoumuksesta on kerrottu liitteellä 18.

## 10.6 Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto-%

$$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

Oman pääoman tuotto (ROE), %

$$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja - tuloverot}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

Omavaraisuusaste, %

$$\frac{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

Quick ratio

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

## 11 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oyn (LähiTapiola Kiinteistövarainhoito) tilinpäätös on laadittu kirjanpito-, osakeyhtiö- ja vakuutusyhtiölakien mukaisesti. Lisäksi noudatetaan sosiaali- ja terveysministeriön vakuutusyrityksen tilinpäätöksestä ja konsernitilinpäätöksestä annettua asetusta ja kirjanpitoasetuksen säännöksiä siten kuin edellä olevassa asetuksessa säädetään sekä vakuutusyhtiöitä valvojen viranomaisten, sosiaali- ja terveysministeriön ja Finanssivalvonnan, päätöksiä, määräyksiä ja ohjeita.

### 11.1 Yleiset tiedot

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omistavat LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö, LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö ja LähiTapiola-ryhmän alueelliset vahinkovakuutusyhtiöt. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkujä 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös löytyy osoitteesta [www.lahitapiola.fi](http://www.lahitapiola.fi).

Hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2020 tilinpäätöksen kokouksessaan 3.3.2021.

### 11.2 Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

#### 11.2.1 Arvostusperiaatteet

Osakkeet ja osuudet esitetään taseessa hankintamenon tai sitä alemman käyvän arvon määräisenä. Pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on kirjattu hankintamenoön.

#### 11.2.2 Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoön vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot aineettomista oikeuksista, muista aineellisista hyödykkeistä

ja rakennuksista on laskettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot kalustosta on laskettu EVL:n enimmäispoistoprosenttien mukaisesti.

Hyödykeryhmäkohtaiset poistoajat ovat seuraavat:

- ICT-järjestelmät 5-10 vuotta
- Koneet ja –kalusto 25 %:n menojäännöspoisto

#### 11.2.3 Tuotot ja kulut

Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperustetta.

### 11.3 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

#### 11.3.1 Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

#### 11.3.2 Konsernin sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Sisäisiä katteita ja sisäistä voitonjakoa ei ole ollut.

#### 11.3.3 Muut konserniyhdistelyn erät

Konsernitaseessa ei ole vähemmistöosuutta eikä osakkuusyhtiöitä.

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

Laatimisperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 2. päivänä maaliskuuta 2022

Samu Anttila  
Hallituksen puheenjohtaja

Outi Kalpio

Janne Pesonen

Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa 21. päivänä maaliskuuta 2022

KPMG Oy Ab

Timo Nummi

KHT


# Allekirjoitustosite

SignSpace-palvelussa tehty allekirjoitus

Päiväys: 2022-03-02 17:24:46 (EET)

Tarkistuskoodi: PNEY2OPB8TUG3PWI6GFOSYBBS40V0QQYUOU  
ADQN5RZ319C7DXJPQ5M48HUEO3CHAFLLCVC88GHFWIEYZC97G  
FAHR866CQ4QT9L6Y8RKNVA4DLR11GHYCXQMVST0YBDI8



 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy Toimintakertomus ja tilinpäätös 2021.pdf (34 sivua)

on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelussa.

Nimi: **Vesa Immonen**  
Rekisteröity koko nimi: **Vesa Immonen**

Allekirjoituksen tyyppi: **Sähköinen allekirjoitus**  
Tunnistamistapa: **Vahva**  
Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**  
Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

*Vesa Immonen*

Allekirjoitettu 2022-03-02 10:52:07 (EET)

Nimi: **Outi Kirsti Sinikka Kalpio**  
Rekisteröity koko nimi: **Outi Kirsti Sinikka Kalpio**

Allekirjoituksen tyyppi: **Sähköinen allekirjoitus**  
Tunnistamistapa: **Vahva**  
Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**  
Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

*Outi Kirsti Sinikka Kalpio*

Allekirjoitettu 2022-03-02 12:43:59 (EET)

Nimi: **Janne Pesonen**  
Rekisteröity koko nimi: **Janne Pesonen**

Allekirjoituksen tyyppi: **Sähköinen allekirjoitus**  
Tunnistamistapa: **Vahva**  
Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**  
Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

*Janne Pesonen*

Allekirjoitettu 2022-03-02 12:45:21 (EET)

Nimi: **samu Anttila**  
Rekisteröity koko nimi: **Samu Anttila**

Allekirjoituksen tyyppi: **Sähköinen allekirjoitus**  
Tunnistamistapa: **Vahva**  
Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**  
Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

*Samu Anttila*

Allekirjoitettu 2022-03-02 17:24:46 (EET)

## Dokumentin allekirjoittaja(t) on tunnistettu palvelussa seuraavasti

SignSpace® on sähköisen allekirjoittamisen palvelu, jonka tarjoaa SignSpace, Platform of Trust Oy, Business ID 2980005-2, Tarvonsalmenkatu 17 B, 02600 Espoo, Finland.

Tähän dokumenttiin liitetty allekirjoitus on eIDAS asetuksen (N°910/2014) mukainen sähköinen allekirjoitus.

Allekirjoittajat on tunnistettu palvelussa seuraavasti:

**Kevyt** – Käyttäjä on tunnistettu sähköpostin varmuuden kautta joko SignSpace-tilin rekisteröimisen yhteydessä tai tämän allekirjoitustapahtuman yhteydessä käyttäjän sähköpostiosoitteeseen lähetetyn kertakäyttöisen koodin avulla.

**Vahva** – Käyttäjä on tunnistettu vahvan tunnistamisen menetelmällä seuraavasti:

(a) allekirjoittaja on tunnistettu vahvan tunnistamisen menetelmällä tämän allekirjoitustapahtuman yhteydessä, tai

(b) allekirjoittaja on rekisteröitynyt SignSpace-käyttäjä, joka allekirjoittaa kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella (AES) käyttäen henkilökohtaista AES-varmennetta, Henkilö on kirjautunut palveluun SignSpace-tunnuksillaan ja hänen henkilöllisyytensä on varmistettu vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmällä AES-varmenteen haun yhteydessä.

## Allekirjoituksen autenttisuuden tarkistaminen

SignSpace-palvelu tarjoaa käyttöliittymän sähköisten allekirjoitusten tarkastamiseen. Palvelu on sekä palvelun käyttäjien, että ulkoisten tahojen käytössä. Palvelun avulla vastaanottaja voi varmistua, että hänelle toimitettu allekirjoitettu asiakirjakokonaisuus on alkuperäinen ja muuttamaton. Tarkistuspalvelussa käyttäjän palveluun lataamien tiedostojen eheys tarkistetaan ja näitä verrataan palvelussa tallennettuihin alkuperäisiin tietoihin.

Ohje SignSpace -palvelussa allekirjoitetun asiakirjan tarkistamiseen:

- Tarkistajalla tulee olla käytettävissään allekirjoitettu asiakirja sähköisessä muodossa.
- Asiakirja voi olla yksi PDF-tiedosto, jonka lopussa on allekirjoitussivu, tai yhden tai useamman tiedoston ja näihin liittyvän PDF-muotoisen allekirjoitussivun kokonaisuus.
- Tarkistaja avaa [www.signspace.fi/verification-fi.html](http://www.signspace.fi/verification-fi.html) sivuston.
- Tarkistaja lataa palveluun allekirjoitetun asiakirjan allekirjoitussivuineen ja saa tiedon palvelun tekemien tarkistusten tuloksista.



# Allekirjoitustosite

SignSpace-palvelussa tehty allekirjoitus

Päiväys: 2022-03-21 13:11:51 (EET)

Tarkistuskoodi: MDDK57DDIROYOKLXLUDWIY43JZIVH7NXG5EZ1L  
WS2R1NKERY2B6Q2BEX6GK8PLRK3VDQDK77PR2LD3GN4TRYPE77  
XJ39VT1ONGZVLA5PM2M11ZI7OTGYGTLUH8KSABVK



 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy Toimintakertomus ja tilinpäätös 2021\_final.pdf (36 sivua)

on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelussa.

Nimi: **Timo Nummi**  
Rekisteröity koko nimi: **Timo Erkki Nummi**

Allekirjoituksen tyyppi: **Sähköinen allekirjoitus**  
Tunnistamistapa: **Vahva**  
Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**  
Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

*Timo Erkki Nummi*

Allekirjoitettu 2022-03-21 13:11:51 (EET)

## Dokumentin allekirjoittaja(t) on tunnistettu palvelussa seuraavasti

SignSpace® on sähköisen allekirjoittamisen palvelu, jonka tarjoaa SignSpace, Platform of Trust Oy, Business ID 2980005-2, Tarvonsalmenkatu 17 B, 02600 Espoo, Finland.

Tähän dokumenttiin liitetty allekirjoitus on eIDAS asetuksen (N°910/2014) mukainen sähköinen allekirjoitus.

Allekirjoittajat on tunnistettu palvelussa seuraavasti:

**Keyvyt** – Käyttäjä on tunnistettu sähköpostin varmennuksen kautta joko SignSpace-tilin rekisteröimisen yhteydessä tai tämän allekirjoitustapahtuman yhteydessä käyttäjän sähköpostiosoitteeseen lähetetyn kertakäyttöisen koodin avulla.

**Vahva** – Käyttäjä on tunnistettu vahvan tunnistamisen menetelmällä seuraavasti:

(a) allekirjoittaja on tunnistettu vahvan tunnistamisen menetelmällä tämän allekirjoitustapahtuman yhteydessä, tai

(b) allekirjoittaja on rekisteröitynyt SignSpace-käyttäjä, joka allekirjoittaa kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella (AES) käyttäen henkilökohtaista AES-varmennetta, Henkilö on kirjautunut palveluun SignSpace-tunnuksillaan ja hänen henkilöllisyytensä on varmistettu vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmällä AES-varmenteen haun yhteydessä.

## Allekirjoituksen autenttisuuden tarkistaminen

SignSpace-palvelu tarjoaa käyttöliittymän sähköisten allekirjoitusten tarkastamiseen. Palvelu on sekä palvelun käyttäjien, että ulkoisten tahojen käytössä. Palvelun avulla vastaanottaja voi varmistua, että hänelle toimitettu allekirjoitettu asiakirjakokonaisuus on alkuperäinen ja muuttumaton. Tarkistuspalvelussa käyttäjän palveluun lataamien tiedostojen eheys tarkistetaan ja näitä verrataan palvelussa tallennettuihin alkuperäisiin tietoihin.

Ohje SignSpace -palvelussa allekirjoitetun asiakirjan tarkistamiseen:

- Tarkistajalla tulee olla käytettävissään allekirjoitettu asiakirja sähköisessä muodossa.
- Asiakirja voi olla yksi PDF-tiedosto, jonka lopussa on allekirjoitussivu, tai yhden tai useamman tiedoston ja näihin liittyvän PDF-muotoisen allekirjoitussivun kokonaisuus.
- Tarkistaja avaa [www.signspace.fi/verification-fi.html](http://www.signspace.fi/verification-fi.html) sivuston.
- Tarkistaja lataa palveluun allekirjoitetun asiakirjan allekirjoitussivuineen ja saa tiedon palvelun tekemien tarkistusten tuloksista.



# Tilintarkastuskertomus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

## **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, epäsuoran rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### **Lausunnon perustelut**

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### **Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea vamuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 21. maaliskuuta 2022

KPMG OY AB



Timo Nummi  
KHT