

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ:N SIIRTYMINEN IFRS-
RAPORTOINTIIN

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt-konserni siirtyi raportoinnissaan 1.1.2005 IFRS-standardien (International Financial Accounting Standards, IFRS) käyttöön. SSK-konsernin ensimmäinen IFRS-tilinpäätös laaditaan 31.12.2005 päättyvältä tilikaudelta. SSK-konsernin siirtymispäivä IFRS-standardeihin on 1.1.2004.

SSK on soveltanut siirtymisessä IFRS 1-siirtymästandardia ja sen mahdollistamaa helpotusta yritysten yhteenliittymien kirjaamisessa. Oheinen taloudellinen informaatio on laadittu laadintahetkellä voimassa olevien IAS/IFRS-standardien mukaisesti.

Tässä tiedotteessa esitetään IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutukset siirtymispäivän taseeseen ja vuoden 2004 julkistetun tilinpäätöksen tuloslaskelmaan ja taseeseen, jotka on aiemmin esitetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti (Finnish Accounting Standards, FAS). IFRS:ään siirtymisellä ei ole vaikutusta rahavirtalaskelmaan. Suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaiset laadintaperiaatteet sisältyvät SSK-konsernin vuoden 2004 vuositilinpäätökseen. Puolivuotiskauden 1-6/2005 IFRS vertailutiedot tullaan julkistamaan vuoden 2006 osavuosikatsauksen yhteydessä.

IFRS-standardien käyttöönotosta aiheutuneet erot tai muutoin merkittävät laskentakäytäntöön vaikuttavat tekijät suomalaiseen tilinpäätöskäytäntöön verrattuna ovat seuraavat (numerointi viittaa täsmäytyslaskelmien vastaaviin kohtiin):

(1) Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja omaisuuden arvonnousua. SSK on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi edelleen historialliseen alkuperäiseen hankintameno- ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuvan menetelmän. Myöhemmät perusparannukset aktivoidaan myös tasearvoon. Myös rakennusten hankintameno- kohdistetut konsernilikearvot poistetaan vaikutusaikanaan poistoina ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Tilinpäätöksen liitetiedoissa esitetään tällöin erikseen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot, jotka määritellään yhtiön omana laskentana. Laskentaperiaatteista ja niihin liittyvistä muuttujista hankitaan tarvittaessa ulkopuoliset arviot. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.2004 oli 5,2 MEUR niiden kirjanpitoarvon ollessa 3,1 MEUR, kun sijoituskiinteistöiltä edellytettävänä tuottovaatimuksena pidetään 9 %:n tuottoa.

(2) Vuokrasopimukset

SSK-konsernin ollessa vuokralle antajana kaikki kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, ei rahoitusleasingsopimuksiksi, sillä kiinteistöihin liittyvät

riskit ja hyödyt jäävät edelleen SSK:lle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat myös olla sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

3) Uudelleen ryhmittelyt

Aikaisemmin liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetyt sijoituskiinteistöihin liittyvät muut kuin vuokratuottoveloitukset esitetään liikevaihdossa. Aikaisemmin aineettomissa hyödykkeissä esitetyt omistettuihin kiinteistöihin liittyvät liittymismaksut ja muut pitkävaikutteiset menot on siirretty aineellisiin hyödykkeisiin osaksi sijoituskiinteistöjä.

4) Muut sijoitukset

Muut sijoitukset sisältävät SSK:n omistamat SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet. Yhtiön tämän hetken omistus SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta on 100 %, mutta sitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen SSK Kauppakiinteistöjen liikkeellelaskeman vaihtovelkakirjalainan ehtojen perusteella. Vaihtovelkakirjalainan ehdot mahdollistavat sen haltijalle 97,9 %:n osuuden SSK-Kauppakiinteistöt Oy:n osakekannasta 19.12.2017 saakka. SSK Kauppakiinteistöt Oy:n osakkeet arvostetaan SSK-konsernin taseessa hankintamenon suuruisena, vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla, koska osakkeen hankintamenoa mahdollisesti suurempi käypä arvo ei ole luotettavasti määriteltävissä.

(5) Tuloverot

IAS 12:n mukaan laskennallinen verovelka ja verosaaminen on lähtökohtaisesti kirjattava kaikista veronalaisista väliaikaisista eroista. SSK-konserni ei ole aikaisemmin kirjannut laskennallista verosaamista käyttämättömistä verotuksessa vahvistetuista tappioista ja liikearvon kohdistuksista kiinteistöihin, mutta IFRS-tuloslaskelmassa ja -taseessa nämä on kirjattu. Laskennallinen verosaaminen on kuitenkin kirjattu vain siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

(6) Segmentti-informaatio

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

IFRS TÄSMÄYTYSLASKELMAT (TEUR)

1. OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA

1.1.2004

31.12.2004

Oma pääoma FAS:n mukaan	3 139	3 612
IAS 12 Tuloverot (5)	204	23
Oma pääoma IFRS:n mukaan	3 343	3 635

2. TULOKSEN TÄSMÄYTYSLASKELMA TILIKAUDELTA 2004

	1-12/2004
Tilikauden tulos FAS:n mukaan	549
IAS 12 Tuloverot (5)	-181
Tilikauden tulos IFRS:n mukaan	368

3. KONSERNIN TULOSLASKELMA

	FAS 1-12 2004	IFRS- täs- mäy- tyk- set	IFRS 1-12 2004
Liikevaihto (3)	768	+64	832
Liiketoiminnan muut tuotot	64	-64	0
Kulut			
Poistot ja arvonalentumiset	-120		-120
Liiketoiminnan muut kulut	-213		-213
Liikevoitto	499		499
Rahoitustuotot ja kulut	73		73
Voitto ennen veroja	572		572
Välittömät verot (5)	-23	-181	-204
Tilikauden voitto	549	-181	368

KONSERNITASE

	FAS 1.1.2004	IFRS- täs- mäytys	IFRS 1.1.2004
Varat			
Pitkääaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt (1,3)	3 093		3 093
Muut sijoitukset (4)	253		253
Pitkääaikaiset varat yhteensä	3 346		3 346
Lyhytaikaiset varat			
Laskennalliset verosaamiset(5)	0	+204	204
Myyntisaamiset ja muut saamiset	194		194
Rahavarat	288		288
Lyhytaikaiset varat yhteensä	482	+204	686
Varat yhteensä	3 828	+204	4 032

Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	2 556		2 556
Ylikurssirahasto	7		7
Kertyneet voittovarot	576	+204	780
Oma pääoma yhteensä	3 139	+204	3 343
Pitkääaikaiset velat			
Korolliset velat	505		505
Pitkääaikaiset velat yhteensä	505		505
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	84		84
Ostovelat ja muut velat	100		100
Lyhytaikaiset velat yhteensä	184		184
Velat yhteensä	689		689
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 828	+204	4 032

KONSERNITASE

	FAS 31.12.2004	IFRS- täs- mäytys	IFRS 31.12.2004
Varat			
Pitkääaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt (1,3)	3 019		3 019
Muut sijoitukset (4)	250		250
Pitkääaikaiset varat yhteensä	3 269		3 269
Lyhytaikaiset varat			
Laskennalliset verosaamiset(5)	0	+23	23
Myyntisaamiset ja muut saamiset	210		210
Rahavarat	722		722
Lyhytaikaiset varat yhteensä	932	+23	955
Varat yhteensä	4 201	+23	4 224
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	2 556		2 556
Ylikurssirahasto	7		7
Kertyneet voittovarot	1 049	+23	1 072
Oma pääoma yhteensä	3 612	+23	3 635
Pitkääaikaiset velat			
Korolliset velat	252		252
Pitkääaikaiset velat yhteensä	252		252
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	252		252
Ostovelat ja muut velat	85		85
Lyhytaikaiset velat yhteensä	337		337
Velat yhteensä	589		589

Oma pääoma ja velat yhteensä	4 201	+23	4 224
------------------------------	-------	-----	-------

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Esa Haavisto	Ilpo Pirilä
--------------	-------------

JAKELU

Helsingin pörssi,
Keskeiset tiedotusvälineet
Rahoitustarkastus