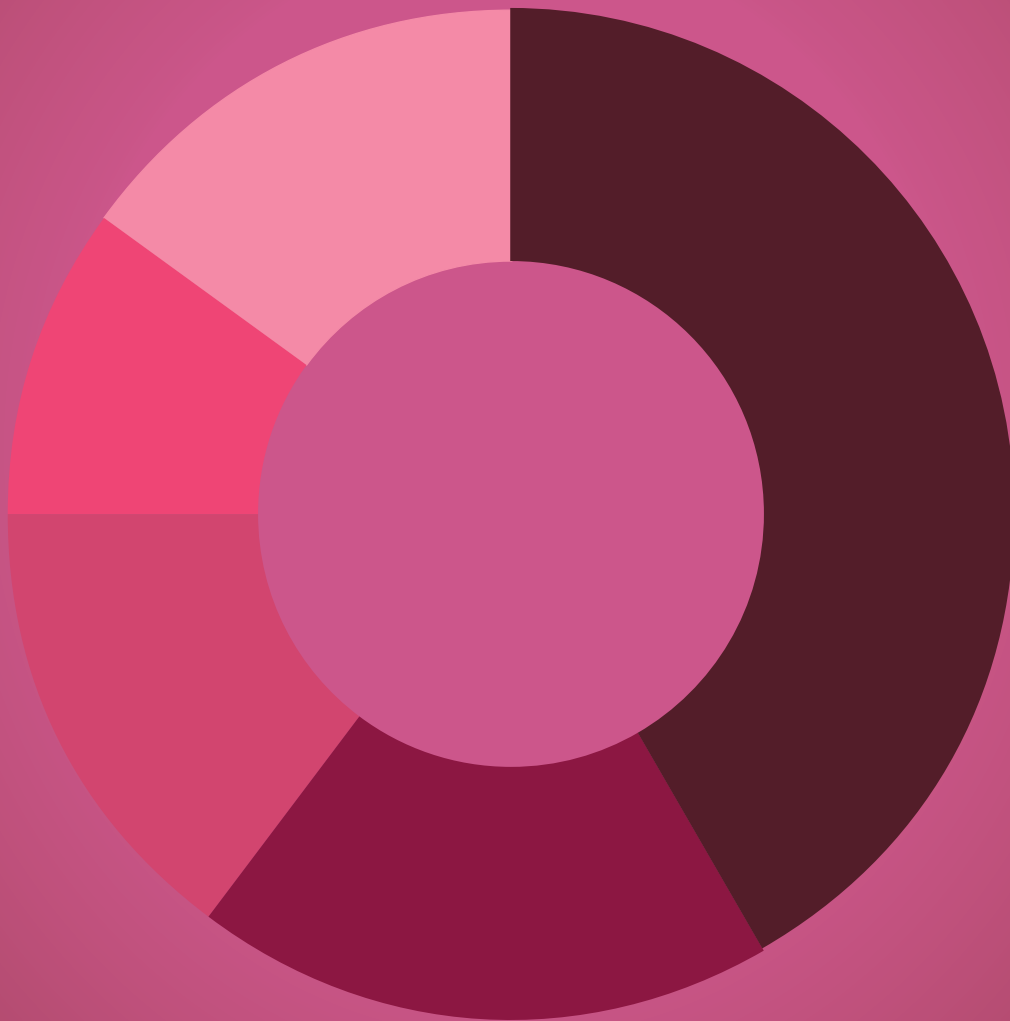


# 2013





# Vakuuttavaa turvaa

Vakuutusosakeyhtiö Garantia on takausvakuutuksiin erikoistunut kotimainen vakuutusyhtiö, joka tarjoaa kattavan valikoiman takaustuotteita.

Garantian takaus voi liittyä esimerkiksi yrityksen tai yhteisön rahoitukseen ja liiketoiminnan velvoitteisiin tai yksityishenkilön asumisen rahoitukseen. Garantian lainatakaus myönnetään useimmiten vieraan pääomanehtoisen lainan vakuudeksi. Limiittipohjaiset takausratkaisut ovat hyvä vaihtoehto toistuviin takaustarpeisiin. Garantialla on myös kattava valikoima erikoistakauksia, joiden avulla voidaan löytää asiakkaalle parhaiten sopiva takausratkaisu. Pyrimme jatkuvasti vastaamaan asiakkaidemme asettamiin haasteisiin uusilla tuotteilla.

# 2013

## SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus	4
Mitä takausvakuutukset ovat ja miten niitä voi käyttää?	6
Lainatakaus	7
Kaupalliset takaukset	7
Asuntolainojen täytetäkaus	7
Pientäkaus	7
Jäännösarvotäkaus	7
Joukkovelkakirjalainatakaus	7
Case Autoklinikka	8
Case Teknos	10
Case Insta Group	12
Case Deski	16
Case Rakennustoimisto Eero Reijonen	18
Liiketoiminta	20
Hallitus ja organisaatio	23
Riskienhallinta	26
TyEL-korko	31

Hallituksen toimintakertomus	32
Tuloslaskelma	36
Rahoituslaskelma	37
Tase	38
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	40
Tilinpäätöksen liitetiedot	41
Tunnusluvut	47
Tunnuslukujen laskentakaavat	48
Tilintarkastuskertomus	49

## ANNUAL REVIEW 50

CONTENT	53
Managing Director's Review	54
Loan Guaranties	56
Business Operations	58
Board of Directors and Organization	61
Risk Management	64
Annual Report of the Board of Directors	68
Profit and Loss Account	72
Statement of Changes in Financial Position	73
Balance Sheet	75
Accounting Principles for the Financial Statements	76
Notes to the Financial Statements	77
Key Financial Indicators	83
Calculation of key financial indicators	84
Auditor's Report	85

# Toimitusjohtajan katsaus

Talous kääntyi kasvuun vuonna 2013 useimmissa suurissa OECD-maissa, mutta euroalueen talous supistui edellisvuodesta. Myös Suomessa talouden kasvu jäi negatiiviseksi jo toisena vuonna peräkkäin. Kuluvan vuoden kasvunäkymät ovat parhaimmillaankin sangen maltillisia, vaikka talouden elpyminen näyttää alkaneen vuoden 2013 lopulla.

Erityisesti teollisuuden investoinnit jäivät edelleen Suomessa alhaiselle tasolle, joten investointien rahoituksen kysyntä jäi heikoksi. Myös työeläkelainojen, erityisesti takaisinlainojen kysyntä jäi alhaisemmaksi kuin kertaakaan vuoden 2005 jälkeen. Garantian perinteisen päätuotteen, eläkelainojen takausten, kysyntä oli näin ollen selkeä pettymys.

Yhtiö toi vuoden 2013 joulukuussa markkinoille uuden tuotteen, lähinnä keskisuurille yrityksille tarkoitettun ryhmäjoukkovelkakirjan, jonka pääoman ja korkojen maksun Garantia takasi kokonaisuudessaan. Tuote otettiin markkinoilla niin sijoittajien kuin pitkäaikaisista rahoitusta hakevien yritystenkin keskuudessa hyvin vastaan ja tuotteen kysyntänäkymät ovat hyvät.

Asuntomarkkinoilla viime vuosi oli vaikea. Varainsiirtoveron korotus ja pankkeja valvovan viranomaisen asuntolainoituksen saatavuuden rajoittamiseen tähtäävät hankkeet lisäsivät heikenevän työllisyystilanteen aiheuttamaa asuntomarkkinoiden epävarmuutta. Uusien asuntolainojen täytetakausten määrä jäi selvästi edellisvuosia alemmalle tasolle, mikä oli syynä siihen, että yhtiön maksutulot jäi edellisvuotista alemmalle tasolle.

Garantian kaupallisten takausten määrä kasvoi valitun strategian mukaisesti jo toisena peräkkäisenä vuotena, vaikka rakentamisen kokonaisvolyymi jatkoikin laskuaan.

Vaikka takaustuotteiden kysynnän vaihtelut ovat voimakkaita, eikä asetettuihin maksutulotavoitteisiin ylletty, päätyivät yhtiön

vakuutusmaksutuotot kuitenkin ennakoidulle tasolle. Myös riskien hallinnassa ja vahingontorjunnassa onnistuttiin hyvin, joten korvauskulut jäivät odotettua pienemmiksi. Sijoitustoiminnassakin asetetut tavoitteet ylitettiin, joten yhtiön tulos ylitti kaikilla keskeisillä mittareilla mitattuna asetetut tavoitteet.

Yhtiön vakavaraisuuspääoma kasvoi vuoden aikana nopeasti ja on nyt suurempi kuin kertaakaan yhtiön historian aikana. Yhtiö onkin erittäin vakavarainen, mikä antaa erinomaiset lähtökohdat uusien tuotteiden kehittelylle. Tuotekehitykseen kiinnitetään erityistä huomiota myös jatkossa, koska perinteisten takaustuotteiden kysyntä vaihtelee voimakkaasti vuodesta toiseen.

Yhtiön vuonna 2011 ensimmäisen kerran julkaistu kansainvälinen luottoluokitus säilyi ennallaan ja oli yksi korkeimmista suomalaisyritysten luottoluokituksista. Korkeatasoisen luottoluokituksen merkitys takaustuotteiden kehittämisessä on entisestään korostunut.

Garantian 20. toimintavuoden päätyttyä haluan kiittää pitkäaikaisia ja monia uusia asiakkaitamme hyvän yhteistyön merkeissä kuluneesta vuodesta. Kiitän myös yhtiön henkilökuntaa erityisesti siitä joustavuudesta, jonka avulla uusia tuotteita ja toimintatapoja on saatu kuluneen vuoden aikana käyttöön.

**Mikael Englund**  
toimitusjohtaja



”  
Garantian 20.  
toimintavuoden  
päätyttyä haluan kiittää  
pitkäaikaisia ja monia uusia  
asiakkaitamme hyvän  
yhteistyön merkeissä  
kuluneesta vuodesta.



# Takausvakuutukset

Mitä ne ovat ja miten niitä käytetään?

Takausvakuutukset toimivat samalla tavoin kuin pankkitakaukset. Garantia ja asiakas tekevät vakuutus sopimuksen, jonka nojalla Garantia sitoutuu asiakkaan puolesta vakuutettavan sitoumuksen mukaisten veloitteiden hoitamiseen siltä varalta, että asiakas tulisi maksukyvyttömäksi tai ei pystyisi hoitamaan veloitteitaan.

Vakuutettava sitoumus voi olla esimerkiksi laina-, urakka- tai toimitussopimus tai lakisääteinen velvoite. Lainan tai urakan saamisen edellytyksenä on usein vakuuden antaminen esimerkiksi luotettavan takauksen muodossa.

Lainan ehdot ovat myös edullisemmat, jos vakuutena on takausvakuutus. Takauslimiitti on joustava ja tehokas työkalu silloin, kun takauksia tarvitaan toistuvasti yrityksen toiminnassa. Esimerkiksi urakoitsija voi hoitaa urakkatakaukset, talopakettien toimittaja

ennakkomaksutakaukset tai asuntolainoja myöntävä pankki asuntolainan täytetakaukset asiakkailleen Garantian kanssa tekemänsä vakuutus sopimuksen perusteella. Samoin institutionaalinen vuokranantaja voi järjestää kauttamme vuokralaisilleen asuinhuoneistoja vuokravakuudet.

Takausvakuutuksia voidaan käyttää myös sijoituksen (rahastotakaus) tai investointihyödykkeen (jäännösarvotakaus) arvon säilymisen vakuuttamiseen. Usein takausvakuutus ja sen ehdot muokataan yksilöllisesti ottaen huomioon asiakkaan tarpeet.

Esittelemme seuraavilla sivuilla muutaman asiakkaan kokemuksia heidän käyttämistään Garantian takausvakuutuksista. Kaikista tuotteistamme saa lisätietoa kotisivuiltamme osoitteesta [www.garantia.fi](http://www.garantia.fi).



## Garantian lainatakaus

- Soveltuu lainojen vakuudeksi yrityksen toimialasta, koosta tai sijainnista riippumatta
- Garantia voi taata lainan tai sopimusveloitteen kokonaan tai antaa tarvittavan riskinjakotakauksen
- Toimii myös yritysten omistusjärjestelyjen muutostilanteissa
- Takausaika on enimmillään 10 vuotta
- Takauksen hinta määräytyy luottoriskiarvion, laina-ajan pituuden ja mahdollisten vastavakuuksien perusteella
- Yhtenä tuotevarianttina on pientakaus, jolla pystytään hoitamaan lainojen vakuusvaateet enintään 500 000 euroon saakka

## Garantian pientakaukset

- Tarkoitettu kattamaan kriteerit täyttävien yritysten vakuustarpeet joustavasti ja nopeasti
- Garantia voi taata lainan tai sopimusveloitteen kokonaan tai antaa tarvittavan riskinjakotakauksen
- Pientakauksen hakeminen on helppoa, hakemuksen ja tilinpäätöstiетоjen lähettäminen riittää
- Vastavakuutta ei aina edellytetä
- Pientakaus lainatakauksena enintään 500 000 euroa
- Käyttötarkoitus voi liittyä esimerkiksi investointiin tai käyttöpääoman rahoitukseen
- Lainaa on tasalyhenteinen ja laina-aika enintään 5 vuotta
- Pientakaus kaupallisten takausten limiittinä enintään 2 000 000 euroa

## Garantian kaupalliset takaukset

- Käytetään sopimusveloitteiden vakuutena muun muassa rakentamisessa, laite- ja projektitoimituksissa sekä vuokrasopimuksissa – myös institutionaalisten vuokranantajien asuinhuoneistojen vuokratakuuksina
- Sopii myös lakisääteisten velvoitteiden ja lupien vakuudeksi esimerkiksi talopakettien toimittajille, matkanjärjestäjille, ympäristö- tai maanaineliiketoimintaa harjoittaville sekä tullivelvoitteita omaaville yrityksille
- Toistuviiin takaustarpeisiin soveltuu joustava takauslimiitti
- Takauslimiittiasiakkaamme saavat veloituksetta käyttöön ePalvelun, jonka avulla takausten hakeminen ja hallinnointi on helppoa
- Limiitistä annettavan takaussitoumuksen saa useimmiten jo hakemispäivänä
- Limiitti on yleensä vastavakuudeton, joten se ei sido yrityksen varallisuutta

## Garantian joukkovelkakirjalainatakaus

- Joukkovelkakirjalainojen takauksessa hyödynnetään Garantian kansainvälistä luottoluokitusta (A-, Stable Outlook, Standard & Poor's), mikä avaa pääsyn velkapääomamarkkinoille ja vaikuttaa lainan hinnoitteluun
- Garantia takaa yrityksen jvk-lainaosuuden
- Garantia voi taata myös yksittäisen yrityksen oman jvk-lainan osittain tai kokonaan
- Rahoitusmuoto ei ole sidottu tiettyyn käyttötarkoitukseen, mutta sopii erityisen hyvin yritysostoihin, investointien rahoittamiseen ja velan uudelleenrahoitukseen
- Takausaika on jopa 10 vuotta markkinatilanteesta riippuen
- Takauksen hinta määräytyy luottoriskiarvion, laina-ajan pituuden ja mahdollisten vastavakuuksien perusteella

## Garantian asuntolainojen täytetäkaus

- Antaa asuntolainan ottajalle tämän tarvitseman lisävakuuden, jolloin lainanottaja välttyy esimerkiksi henkilötakauksen käytöltä
- Antaa asuntolainan myöntäjälle tämän edellyttämän lisävakuuden lainan turvaksi
- Takausvakuutuslimiitti myönnetään asuntolainoittajalle

## Garantian jäännösarvotakaus

- Vakuutusluku, joka sopii taseen ulkopuolisen investoinnin rahoittamiseen yhteistyössä rahoitusyhtiön, Garantian ja investoivan yrityksen kesken
- Läpinäkyvä ja luotettava kolmen osapuolen rahoitusratkaisu, jossa omistamiseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet jakaantuvat eri osapuolille
- Sopii käytettäväksi silloin, kun käyttöleasingsopimuksen ei haluta muodostuvan velaksi yrityksen taseeseen
- Investointikohteen omistaa rahoitusyhtiö ja se vuokrataan käyttäjälle määräajaksi – Garantia ottaa kohteen jäännösarvon vastuulle sopimuskauden päättyttyä
- Käytetään rahoitusinstrumenttina pitkän taloudellisen käyttöiän investointihyödykkeissä, joilla on toimivat jälleenmyyntimarkkinat, kuten kiinteistöissä, laivoissa ja junissa, teollisuuslaitoksissa tai prosessijärjestelmissä



Osaava ja kokenut henkilöstömme kertoo mielellään lisää takausvakuutuksistamme. Ota yhteyttä, niin selvitetään yhdessä, voisiko takausvakuutus olla helppo ja edullinen tapa hoitaa yrityksesi rahoitusasioita ja muita velvoitteita.

# Vauriokorjaus on vaativaa käsityötä

Peltivaurion sattuessa jokainen autoilija toivoo, että vahingot saadaan korjattua nopeasti ja ammattitaitoisesti. Autoklinikan laajeneva vauriokorjaamoketju auttaa asiassa jo kymmenessä toimipisteessä eri puolilla Suomea. Yhtiön filosofiaan kuuluu palvella asiakkaita siellä, missä he ovat.

- Meidän erottautumistekijämme on asiakaspalvelu. Pyydämme jatkuvasti asiakkailtamme palautetta toiminnastamme, ja iloksemme lähes 98 prosenttia on valmis suosittelemaan palveluamme muillekin, kertoo Autoklinikan toimitusjohtaja **Patrik Puskala**.

Palvelun lisäksi Autoklinikka panostaa työn tekniseen laatuun. Metallivaurioiden korjaaminen on ammattitaitoa vaativaa käsityötä, joka vaatii erilaista osaamista kuin vaikkapa pelkkien varosien vaihtaminen.

- Asiakkaan on vaikea arvioida lopputuloksen teknistä laatua, minkä vuoksi meillä on käytössä omavalvontajärjestelmä. Tarkastamme työn laadun sisäisen auditoinnin avulla korjauksen eri vaiheissa. Lisäksi tuemme henkilöstön koulutusta, Puskala valottaa.

## Kasvu on seurausta valinnoista

Puskala tuli yhtiöön pääomistajaksi kolmisen vuotta sitten, jolloin Garantia tuki omistajanvaihdosta takaamalla tarvittavan lainapääoman.

- Yhteistyö Garantian kanssa toimi hyvin ja antoi hyvät edellytykset ryhtyä kehittämään liiketoimintaa, Puskala sanoo.

Autoklinikka-yhtiöt onkin kasvanut määrätietoisesti viime vuosien aikana. Uusia toimipaikkoja on avattu kahden viime vuoden aikana Raisioon, Tampereelle, Jyväskylään, Hämeenlinnaan ja Helsingin keskustan Stockmannille. Kasvuhaluja on jatkossakin, Puskala toteaa ja jatkaa:

- Oma näkemykseni on, että kasvu on seurausta oikeista valinnoista. Keskittymällä oikeisiin asioihin voimme kasvaa yhdessä kumppaneidemme kanssa. Asiakkaiden tyytyväisyys luo edellytykset sille, että voimme olla tulevaisuudessa aidosti valtakunnallisia – tapahtui kasvu sitten avaamalla uusia toimipisteitä tai hankkimalla omistukseemme jo olemassa olevia liiketoimintoja.

## Muuttuva markkina avaa mahdollisuuksia

Vauriokorjaaminenkin kehittyy koko ajan. Esimerkiksi pieniä kolhuja voidaan nykyään korjata käsityönä niin, että maalipintaa ei rikota. Tällainen korjaustapa on edullinen myös asiakkaalle, eikä siihen tarvitse käyttää vakuutuksen bonuksia. Edullisuuden ja nopeuden lisäksi asiakkaat arvostavat korjauspalveluiden helppoa saatavuutta, mihin Autoklinikka on pyrkinyt vastaamaan entistä paremmin Helsingin keskustan Stockmannin parkkihallin toimipisteellään.

Vauriokorjausala on Suomessa hyvin pirstaloitunut. Siitä kertoo sekin, että vaikka Autoklinikka on jo nyt alan suurin yksittäinen toimija Suomessa, sen osuus kaikista korjauksista on reilun parin prosentin luokkaa. Potentiaalia markkinoilla siis riittää.

- Tulevaisuudessa ala epäilemättä konsolidoituu, ja markkinoille tulee lisää suuria toimijoita. Mutta vaikka kilpailu kovenisi, uskon vahvasti, että meillä on ammattitaitoisten ihmisten ja asiakaslähtöisen palvelun ansiosta erinomaiset edellytykset menestyä, Puskala sanoo. ■

## Autoklinikka-yhtiöt Oy

Autoklinikan vauriokorjaamot ovat kaikkien vakuutusyhtiöiden hyväksymiä monimerkkivauriokorjaamoja. Toimipaikkoja on yhteensä kymmenen. Autoklinikka-yhtiöt työllistää noin 100 henkilöä, ja sen liikevaihto vuonna 2013 oli noin 13,5 milj. euroa.





”

Oma näkemykseni  
on, että kasvu on  
seurausta oikeista  
valinnoista.

# Teknos toimii kaukanakin asiakkaan lähellä

Maalikonserni Teknosin hyvä tulos perustuu kansainvälisyyteen ja hyvään tekniseen palveluun. Teknos pärjää kilpailussa suurempia vastaan, kun se pystyy toimimaan joustavasti ja tarjoamaan asiakkailleen paikallista palvelua.

Teknos on Euroopan johtavia teollisuusmaalien valmistajia, jolla on lisäksi vahva asema kauppa- ja rakennusmaaleissa Suomessa ja Ruotsissa. Yrityksen liikevaihto on kasvanut tasaisesti globaalien talouden epävarmoista ajoista huolimatta.

- Olemme teollisuudessa poikkeus, ja voimme olla tilanteeseen todella tyytyväisiä. Näissä olosuhteissa kasvun saavuttaminen ylipäätään on vaikeaa, sanoo CFO Raimo Anjala.

Yrityksellä on tuotantoa Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa, Saksassa, Puolassa, Venäjällä sekä Kiinassa. Omia myyntiyhtiöitä on 15 maassa, joiden lisäksi konsernilla on vientiä pariin kymmeneen muuhun maahan. Myynnistä yli 70 prosenttia tulee muualta kuin Suomesta.

- Suomalaisen asiakkaidemme kansainvälistyessä Teknoskin kansainvälistyi vääjäämättä. Kun sitten menimme esimerkiksi Aasian markkinoille, löysimme sieltä samalla uutta asiakaspohjaa, Anjala selittää toiminnan laajentamista.

Kiina on Teknoselle melko uusi toiminta-alue, jonka merkitys liike-toiminnalle kasvaa muun muassa tuulimyllyteollisuuden ansiosta. Vaikka Kiinaa on totuttu pitämään halpatuotannon maana, myös sikäläiset teollisuusyritykset odottavat nyt kumppaneiltaan korkeaa laatua. Siksi Teknos ei voi palvella asiakkaitaan vain Suomesta käsin, vaan avun täytyy löytyä lähempää.

- Me emme ole kansainvälisessä mittakaavassa jätti, vaan menestymme suuren koon sijaan koko maalausjärjestelmän kattavan palvelun ja teknisen osaamisen ansiosta. Olemme partneri, joka pystyy ratkomaan pulmia, eikä vain myy maalia. Sen varaan rakennamme, korostaa Anjala.

## Monipuolisuus luo vakautta

Vaikka Teknos on vahva tekijä teollisuudessa laajasti Euroopan markkinoilla, Suomessa myös kuluttajien ja ammattimaalarien palveleminen on tärkeä osa kokonaisuutta.

- Taloudellinen tasapaino syntyy siitä, että Teknos palvelee teollisuuden lisäksi muitakin asiakkaita. Teollisuuden maalimarkkinat ovat suhdanneherkät, mutta kuluttajapuoleen suhdanteet eivät vaikuta niin paljon, vaikka uudisrakentaminen vähentyisikin. Saneeraustoiminta tasapainottaa tilannetta huomattavasti, Anjala summaa.

Vuonna 2013 Teknos osallistui Garantian ensimmäiseen keski-suurten yritysten ryhmäjoukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun. Laina on ensimmäinen laatuaan suomalaisilla rahoitusmarkkinoilla. 42 miljoonan euron ryhmäjoukkovelkakirjalainassa liikkeenlaskijoita on yhden sijasta useampia, ja se tarjoaa uudenlaisen rahoitusvaihtoehdon keski suurille yrityksille.

Teknosin syyt lähteä mukaan Garantian hankkeeseen olivat osin periaatteelliset.

- Emme olisi varsinaisesti tarvinneet juuri tuona ajankohtana lisärahoitusta, mutta tämä oli hyvä tilaisuus laajentaa yhtiön rahoituslähteitä ja toisaalta olla mukana luomassa uudentyyppistä rahoitusmuotoa Suomessa, kertoo Anjala.

Garantia tiedusteli vuoden 2012 loppupuolella vakavaisten suomalaisyritysten kiinnostusta lähteä mukaan pioneerihankkeeseen. Teknosin lisäksi mukana ovat Hartela-yhtiöt Oy, Insta Group Oy, Lahti Energia Oy, Myllyn Paras Oy ja Vapo Oy.

Anjalan mielestä keski suurten yritysten mahdollisuuksia rahoitukseen pitää lisätä Suomessa.

- Teknosin kokoluokan yritykselle tällainen on ollut aiemmin poissuljettu mahdollisuus. Odotamme kiinnostuneina, tuleeko vastaavia hankkeita lisää. ■

## Teknos Group

Teknos perustettiin vuonna 1948 ja se kuuluu Suomen suurimpien perheyriyten joukkoon. Teknosin palveluksessa on noin tuhat henkeä, joista runsaat 150 toimii tutkimuksen ja tuotekehityksen parissa. Konsernin liikevaihto on noin 262 milj. euroa.





”

Taloudellinen tasapaino  
syntyy siitä, että Teknos  
palvelee teollisuuden  
lisäksi muitakin  
asiakkaita.

# Hävittäjistä teatterin taikaan

Tamperelainen perheyrittäjä Insta Group on tunnettu teollisuusautomaatiosta, johtamisjärjestelmistä ja avioniikkahuollosta. Se, että Insta Group rakentaa myös Hätäkeskuksen uutta 112-tietojärjestelmää ja luo ratkaisullaan teatterin taikaa, on sen sijaan monelle yllätys.





Insta Groupin tuotekirjo kertoo, että yritys hakee hallittua kasvua yllättäviltäkin alueita. Yrityksen juuret juontavat vuoteen 1960. Tuolloin sittemmin teollisuusneuvos Finn Mattsson perusti kumppaneidensa kanssa Automaatiikka-Asentajat Mattsson & Kumppanit -nimisen teollisuuden instrumenttiasennuksiin erikoistuneen yrityksen Tampereelle.

Alkuvuosikymmeninä Insta Group teki varsin paljon urakointia muun muassa paperitehtaisiin. Paperitehtaissa uusittiin koneita. Insta Group teki niihin instrumenttiasennuksia sekä prosesseihin liittyviä sähköasennuksia.

Yritys toimi jatkossa monellakin eri nimellä. Vuonna 2006 siitä tuli Insta Group. Nykyisin konserniin kuuluvat teollisuusautomaation erikoistunut Insta Automation Oy, kriittisiä tilannetietoisuus- ja tietoturvaratkaisuja sekä niihin liittyviä palveluja kehittävä Insta DefSec Oy, ilmälun elinkaaripalveluita tuottava Insta ILS Oy sekä konsernin kehitysyhtiönä toimiva Insta Innovation Oy.

## Strategisia asiakkuuksia

Tänään konserni kertoo missiokseen rakentaa ja ylläpitää turvallista ja kilpailukykyistä yhteiskuntaa. Yhtiön tärkeimpiä asiakkaita ovat prosessiteollisuus, energian tuotanto, materiaalin käsittely, vesilaitokset, näyttämöt, puolustusvoimat, valtionhallinto sekä turvallisuusorientoituneet organisaatiot.

Yrityksen tuotteista monet ovat asiakkaille ja yhteiskunnalle strategisesti tärkeitä, joten kovin yksityiskohtaista tietoa siitä, mitä kaikkea Insta Group tekee, ei voida kertoa. Se kuitenkin tiedetään, että Insta Group osallistuu esimerkiksi merkittävällä osuudella puolustusvoimien hävittäjien toiseen elinikäpäivitykseen (MLU2). Korjaamopalveluiden rinnalle on kehittynyt vahvaan osaamiseen nojaava avioniikan järjestelmien ja yksittäisten laitteiden koko elinkaaren suunnittelu.

Hätäkeskuslaitoksen uuden paikasta riippumattoman 112-tietojärjestelmän toimittaminen on Insta Groupin historian tähän saakka suurin kauppa. Tietojärjestelmää rakennetaan parhaillaan. Sen toimitukset ovat vuoden 2016 alussa. Insta Groupilla on 112-järjestelmän rakentamisen lisäksi myös sopimus sen ylläpidosta ja edelleen kehittämisestä viiden vuoden ajaksi. Yritys voitti tarjouskilpailun, jossa oli myös kansainvälisiä kilpailijoita mukana. Tarjouskilpailussa menestymisen taustalla on vahva ja useiden

vuosikymmenien kokemukseen perustuva osaaminen verkostokeskeisissä johtamis- ja tietoliikennejärjestelmissä, joissa tietoturva on keskeisessä roolissa.

Insta Group määrittelee tehtäväkseen tarjota automaatioinvestointeja ja niihin liittyviä palveluja investoinnin koko elinkaarelle. Tämä tarkoittaa suunnittelua, asennusta, valmistuspalveluita, käyttöön-ottoa, ylläpitoa ja kunnossapitoa. Ylläpidon ulkoistaminen teollisuudessa tuo Insta Groupille uusia asiakkuuksia.

Uutta liiketoimintaa haetaan mm. uusista siviiliviranomaissektorin asiakkuuksista, tieturvasta ja kyber-markkinasta sekä laajentamalla sähköautomaation palvelutarjoomaa. Uusina kasvualueina yritys näkee mm. clean tech- ja hoivasektorit. Yrityksellä on myös mahdollisuus tarjota koulutuspalveluja toimijoille, joilla on tarve harjoitella ja ylläpitää valmiutta poikkeustilanteiden varalle.

## Teknologialla teatteriinkin taikaa

Yksi mielenkiintoinen uusi alue, jossa Insta Group on ollut viime vuosina mukana, on teattereiden näyttämöiden saneeraukset. Nykyaikaisten teattereiden näyttämöiden toiminta perustuu pääosin automaatiolle. Katsojan kokemaa teatterien taikaa luodaan pitkästi automaatiolla.

- Ensimmäisiä hankkeitamme tällä sektorilla on Tampereen Työväen Teatterin näyttämön saneeraus. Näyttämö tukee teatterielämystä toimien samalla turvallisesti. Turvallisuus on toimivuuden lisäksi näyttämöllä välttämättömyys, kertoo yhtiön talousjohtaja **Asko Järvenpää**.

Insta Groupin toistaiseksi suurin näyttämöhanke on Kansallisoopperan päänäyttämön saneeraus. Siinä Insta Group oli pääurakoitsija. Insta Group oli mukana myös Svenska Teaternin näyttämön uudistamisessa. Teatterihankkeita Insta Groupilla on 1-2 per vuosi. Tällä hetkellä yritys uudistaa Kuopion kaupunginteatterin näyttämön automaatiikkaa.

- Emme luonnollisesti toimita näyttämöille mekaanisia osia. Niiltä osin meillä on sekä kotimaisia että kansainvälisiä kumppaneita. Esimerkiksi Oopperatalon näyttämön saneerauksessa meillä oli näiltä osin itävaltalainen yhteistyökumppani. Ja pienemmillä näyttämöillä meillä on ollut mukana kotimaisia mekaniikan toimittajia, Järvenpää jatkaa.

---

### Insta Group Oy

*Insta Group Oy:n liikevaihto oli vuonna 2013 yli 87 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu edellisestä vuodesta oli noin 3 miljoonaa euroa. Konsernin nettotulos oli viime vuonna 6,1 % ja EBIT 7,5 %. Henkilöstöä konsernin palveluksessa oli keskimäärin noin 730 henkilöä. Insta Groupin omistavat Markus Mattsson 70 % ja Rita, Niklas ja Nora Mattsson kukin 10 %. Yrityksellä on toimipisteet Tampereella, Vantaalla, Helsingissä, Muuramessa, Oulussa, Harjavallassa, Porissa, Varkaudessa ja Imatralla. Lisätietoja: [www.insta.fi](http://www.insta.fi)*





”  
Kun perheyritys kasvaa ja  
kehittyy, rahoitus saattaa  
muodostua yritykselle  
pullonkaulaksi.

## Garantian yhteistyö merkityksellistä

Insta Group on tehnyt yhteistyötä Garantian kanssa pitkään. Järvenpää kertoo yhteistyön lähteneen liikkeelle normaaleista takaisinmaksulainojen takauksista. Tällä hetkellä hän pitää Garantia-yhteistyössä tärkeimpänä projektitakauksia.

- Suurin osa toiminnastamme on projektiliiketoimintaa. Siksi meille kaikkein merkityksellisintä on Garantian palvelu myöntää projektien ennakkomaksu-, toimitusmaksu- ja vastuujan takauksia. Kun meillä on takauslimiitti, meidän ei tarvitse hakea jokaiselle sopimukselle erikseen takauspäätöstä. Lähetämme vain Garantiaan ilmoituksen, että tämän suuruinen ja tämän mittainen takaus tarvitaan. Tämä käytäntö on Insta Groupin kaltaisen perheyrityksen kannalta todella hyvä ja joustava, Järvenpää jatkaa.

1990-luvun lopulla Insta Group oli mukana Garantian nimetyille rahoittajille ja institutionaalisille sijoittajille suunnatussa rahoitusjärjestelyssä, jossa joukko PK-yrityksiä haki investointirahoitusta markkinoilta. Järjestely oli tuolloin uusi ja innovatiivinenkin.

Uusin Garantian rahoitusjärjestely, jossa Insta Group on mukana, on puhtaasti markkinaehtoinen ryhmäjoukkovelkakirjalainaemissio,

jota myytiin markkinoille niin kuin mitä tahansa joukkovelkakirja-emissiota. Järvenpää pitää tätäkin järjestelyä perheyrityksen kannalta hyvänä.

- Kun yhteydenotto asiasta Garantian suunnalta tuli, kuulosti heti siltä, että tämä voisi olla meidän juttu ja tapa varmistaa kasvun edellytykset. Näin hankittavaa rahoitusta voidaan käyttää sellaisiin investointeihin, joissa ei välttämättä vuoden tai kahden päästä odoteta takaisinmaksua. Kun erillinen rahoitus on turvattu, nämä investoinnit eivät rasita orgaanista kasvua. Yhtiön toiminta pysyy taloudellisesti vakaana.

Järvenpää viittaa myös yritysostoihin. Hän näkee, että siinä kokoluokassa, josta Insta Group on kiinnostunut, ostettavaa on suhteellisen paljon tarjolla. Myös yritysostoilla laajentumiseen tarvitaan innovatiivisia rahoitusjärjestelyjä, joten Garantia-yhteistyölle on myös jatkossa tarvetta. Kokonaisuutenakin Järvenpää kiittelee Garantian tarjoamia takuu- ja rahoitusmahdollisuuksia.

- Kun perheyritys kasvaa ja kehittyy, rahoitus saattaa muodostua yritykselle pullonkaulaksi. Näissä tilanteissa tarvitaan pitkäjänteistä ajattelua. Garantia edustaa sitä. Garantian kanssa on ollut perheyrityksen helppo toimia. Kokemukset ovat hyviä. ■

# Deski syventää asiakassuhteitaan digitaalisessa maailmassa

Viestintätoimisto Deski on kasvanut tasaisesti viimeisten vuosien aikana. Koko viestintätoimiala on kokenut valtavia mullistuksia, mutta Deski pysyy mukana kilpailussa laajentamalla jatkuvasti asiakkaille tarjoamaansa palveluvalikoimaa.

Iso viestintätoimisto tuottaa paljon erilaisia palveluja, kuten strategista suunnittelua ja konsultointia, sisäistä viestintää, lehdistöviestintää sekä tapahtumia. Tyypillisten mediasuhdeviestinnän keinojen lisäksi viestintätoimisto tarjoaa viestinnän luovaa suunnittelua, sisältömarkkinointia ja uutishuoneita. Ehkä tunnetuin, Deskin muista erottava palvelu on sen perustama Deski.fi, joka on toimittajien ammattisivusto. Sivuston materiaali eli artikkelit, tiedotteet, radiojutut, kuvat ja videot ovat toimittajille ilmaisia ja vapaasti käytettävissä.

Deski perustettiin vuonna 2005, jolloin koko viestinnän kenttä näytti hyvin erilaiselta kuin tänään. Perustajat **Tiina Hosiokoski** ja **Juhani Levola** tutustuivat työskennellessään STT:llä.

- Mietimme, että haluamme auttaa asiakkaita saamaan viestinsä läpi niin, että siitä on heille oikeasti hyötyä. Viestinnän tulee aina edistää liiketoiminnan päämääriä. Siihen vaaditaan syvälinen asiakassuhde, joka on yksi toimintamme periaatteista, toimitusjohtaja Juhani Levola sanoo.

Tuolloin Hosiokosken kanssa määritellyt liiketoiminnan perusarvot ovat pysyneet yrityksen kasvaessa ja toiminnan laajentuessa samoina, kertoo Levola. Asiakkaan liiketoiminta täytyy ymmärtää perusteellisesti, jotta viestinnän strategista osaamista voi hyödyntää. Deskin toimintaan kuuluu myös olennaisena osana uusien, rikkaiden kertomisen tapojen etsiminen.

## Kasvu vaatii investointeja

Viestintätoimisto Deski on laajentunut vuosien saatossa orgaanisesti. Nyt työntekijöitä on 26, ja se on Suomen kuudenneksi suurin viestintätoimisto. Tulevaisuudessa tavoitteena on syventää asiakassuhteita entisestään.

- Tulevaisuutta on vaikea ennustaa, mutta pyrimme siihen, että asiakassuhteemme ovat jatkossakin yhtä läheisiä ja mutkattomia kuin nyt, korostaa Levola.

Digitaaliset palvelut ovat alue, jonka merkitys kasvaa vuosi vuodelta. Nyt Deski satsaa muun muassa sisältömarkkinointiin sekä digitaalisiin uutishuoneisiin. Sillä on ainoana viestintätoimistona Suomessa oma videotiimi.

Viestintätoimisto Deski on kasvanut vuosien saatossa orgaanisesti. Tasainen liikevaihdon kasvu on vaatinut tuekseen investointeja käyttöpääoman muodossa. Yritys on saanut Garantialta pientakauksia kahteen otteeseen, vuosina 2010 ja 2013.

- Takausten saaminen on ollut meille tärkeää, koska palveluyrityksenä meillä ei ole tarjota reaalivakuuksia. Garantian palvelu on ollut meidän kannaltamme todella kätevä, kertoo Levola.

Levolan mielestä keskisuurten palveluyritysten rahoituksen saaminen on vaikeutunut. Hyvän idean ja vakaan liiketoiminnan pohjalta on kuitenkin hyvä lähteä neuvottelemaan.

- Rahoitusneuvottelut voivat olla entistä pidemmät ja vaikeammat, mutta hyvät yritykset saavat edelleen rahoitusta. Onneksi Garantian ja vastaavien toimijoiden tarjoamat mahdollisuudet ovat monipuolistaneet kenttää, Levola huomauttaa. ■

---

### **Viestintätoimisto Deski Oy**

*Deski on vuonna 2005 perustettu suomalainen viestintätoimisto, jonka toimipiste sijaitsee Helsingissä. Viestintätoimisto Deski työllistää 26 ihmistä.*



”

Takausten saaminen on ollut meille tärkeää, koska palveluyrityksenä meillä ei ole tarjota reaaliavakuuksia.





# Vakaasti kotimarkkinoilla

Itä-Suomessa uudisrakentaminen ja vanhojen kohteiden saneeraaminen jatkuu vakaana taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta. Rakennustoimisto Eero Reijonen on alueellaan merkittävä toimija, joka uskoo vahvasti kotimarkkinoiden imuun.



”  
Tämä vuosi näyttää  
osaltamme vielä hyvältä ja  
isompia rakennusurakoita  
on näköpiirissä

Vuonna 1984 perustettu yhtiö toteuttaa oman perustajaurakoinnin lisäksi teollisuus-, liike- ja julkisen rakentamisen uudistamista ja saneeraamista. Yhtiön toimialue on pääasiassa Pohjois-Karjalassa ja Itä-Savossa. Rakennusliike Eero Reijonen on toteuttanut muun muassa Pohjois-Karjalan vuoden 2009 maakunnallisen rakennuskohteen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen.

- Tämä vuosi näyttää osaltamme vielä hyvältä ja isompia rakennusurakoita on näköpiirissä, kertoo yhtiön toimitusjohtaja **Jarmo Hämäläinen**.

Rakentamisessa vakuuksien tarve ja toisaalta melko pitkät takuuajat ovat arkipäivää. Yhteistyö Garantian kanssa alkoi syksyllä 2013 ja nyt yhtiön kaikki vakuuksiin liittyvä asiointi on siirretty Garantialle.

- Me olemme saaneet erinomaista palvelua Garantian suunnalta ja yhteistyömme sai alkunsa heidän aktiivisen yhteydenoton pohjalta, Hämäläinen jatkaa.

## Kerrostaloasumista Joensuuhun

Rakennustoimisto Eero Reijosella on mieluinen hanke käynnistymässä Joensuussa. Yhtiö rakentaa oman kerrostaloalueen Joensuun keskustaan. Yhtiön osaamisen jälkeä on myös monessa Itä-Suomen päiväkodissa, terveyskeskuksessa, opiskelija-asuntolassa ja liikekiinteistöissä. Rakennustoimisto Eero Reijonen on muun muassa ollut toteuttamassa Joensuun Giganttia, Heinäveden koulua ja Koli Spata. Yhtiö työllistää tällä hetkellä 80 työntekijää ja työntekijämäärän uskotaan pysyvän vakaana.

- Meille kotimaan kysyntä on vielä ollut riittävä. Olemme joskus keskusteluissa vilauttaneet mahdollisuuksia laajentua tähän Venäjän lähimarkkinalle, mutta se ei ole kuitenkaan meillä nyt ajan-kohtaista, toimitusjohtaja Hämäläinen toteaa. ■

### **Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy**

Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy on tunnettu vuodesta 1984 lähtien vastuullisena ja laadukkaana maakunnan rakentajana. Yhtiö työllistää noin 80 henkilöä, ja sen liikevaihto vuonna 2013 oli noin 22,3 miljoonaa euroa.

# Liiketoiminta

Garantia on finanssiryhmittymistä riippumaton suomalainen vakuutusyhtiö, joka keskittyy takausvakuutuksiin ja niihin liittyvien palveluiden kehittämiseen ja tuottamiseen.

Liiketoiminnalle asetettavat pitkän (5 vuotta) ja lyhyen (1 vuosi) aikavälin tavoitteet ja strategiat päivitetään kerran vuodessa liiketoimintasuunnitelman ja vuosibudjetin käsittelyn yhteydessä yhtiön hallituksessa. Garantian liikeideat ja perustrategiat ovat seuraavat:

## LIIKEIDEA

- Garantia on vakuutusyhtiö, joka tuottaa asiakkailleen takauksia ja niihin liittyviä palveluja.
- Garantia pyrkii yhtiön arvon kasvattamiseen.

## PÄÄMÄÄRÄT

- Asiakkaiden tyytyväisyys Garantian tuotteisiin ja palveluihin säilyy korkealla tasolla.
- Yritykset ja yhteistyökumppanit tuntevat Garantian asiantuntevana ja pitkäjänteisenä toimijana.
- Garantia säilyttää asemansa merkittävänä takaustuotteiden tarjoajana.
- Garantialla on kattava ja tehokas yhteistyöverkosto, joiden avulla Garantian tuotteiden tarjonta yksityishenkilöille ja pienille yrityksille varmistetaan.
- Garantia on kannattava, vakavarainen ja kasvuhakuinen.

## MENESTYSTEKIJÄT

- Hyvä ja tyytyväinen asiakaskunta
- Aktiivinen ja yksilöllinen asiakaspalvelu
- Jatkuva tuotekehitys ja muuntautumiskyky
- Henkilökunnan ammattitaito, motivaatio ja yhteistyökyky
- Tehokas ja korkealaatuinen johtamisjärjestelmä
- Luotettavat riskienhallintamenetelmät
- Riittävä riskinkantokyky, vakavaraisuus ja likviditeetti

## PERUSARVOT

- Luottamuksellinen yhteistyö asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa
- Rehti ja kannustava työskentelyilmapiiri
- Eettisesti kestävä toiminta
- Kehittyvä, tehokas ja kannattava toiminta

## VAKUUTUSTOIMINTA

Garantian kaikki vakuutusvastuut koostuvat vakuutuslajiin 15 luokitelluista takausvakuutuksista. Yhtiön päätuotteita ovat lainatakaukset ja asuntolainojen täytetäkaukset. Muita tuotteita ovat mm. kaupalliset takaukset ja jäännösarvovakuutukset.

Uusia vakuutuksia myönnettiin vuonna 2013 bruttovastuulla mitaten yhteensä 340,7 miljoonaa euroa. Vakuutuskanta per 31.12.2013 oli 1 356 miljoonaa euroa.

Garantian asiakaskohtaisen riskin enimmäismäärä on kaksitoista miljoonaa euroa. Garantia voi myöntää nimellismäärältään suurempiakin vakuutuksia, mikäli riskin määrää voidaan rajoittaa jälleenvakuutuksin tai vastavakuuksin.

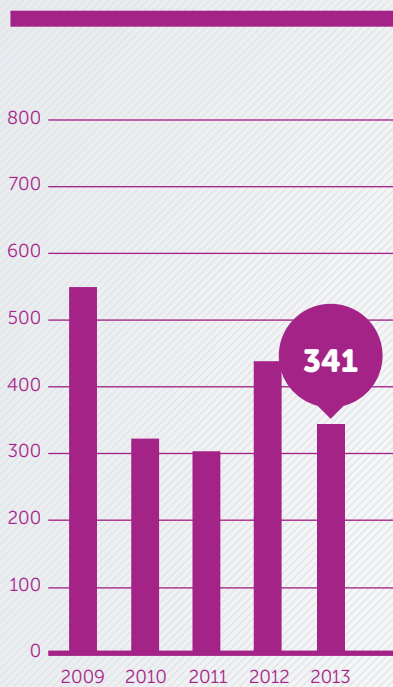
Garantia käyttää lainatakauksien riskien valinnassa, hinnoittelussa ja hallinnassa keskeisenä välineenä omaa riskipääoman sitoutumis- ja hinnoittelumallia. Tämä sisäinen malli puolestaan perustuu yhtiön päätuotteen osalta mm. omien asiantuntijoiden tekemiin luotto- ja vakuusluokituksiin.

Käytännössä koko yhtiön vakuutuskanta koostuu suomalaisista riskeistä. Lainatakauksikannan luottoriski yksittäiselle toimialalle pyritään pitämään kohtuullisena välttämällä liian suuria toimialakeskittymiä.

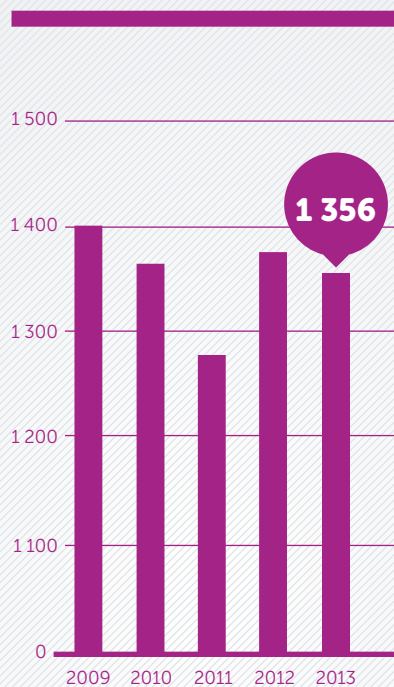
Asuntolainojen täytetäkauksikanta koostuu tuotteen jakelusta vastaavien pankkien luotonmyöntökriteerien mukaan hyvää asiakasriskiä edustaville yksityishenkilöille myönnettävistä takauksista, jotka liittyvät oman asunnon hankintaan otettuihin lainoihin. Käytännössä Garantian täytetäkauksen voi saada suomalaisessa taajamassa sijaitsevan pienehkön, omaan käyttöön tulevan asunnon ostamiseen otettavan lainan vakuudeksi.



Uudet vakuutukset  
2009–2013, M€



Bruttovastuu  
2009–2013, M€



Vakuutuskanta  
tuotteittain

Lainatakaukset, yritykset

**47,6%**

Asuntolainatakaukset

**32,5%**

Muut takaukset

**19,9%**

Lainatakaukset toimialoittain  
(yritykset)



Kauppa ja kuljetus

**9,1%**

Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto

**7,7%**

Muut toimialat

**14,4%**

## Sijoitusten tuottovertailu

2004–2013, %

■ Sijoitusportfolio 5,5 % p.a.

■ Vertailutuotto 4,0 % p.a.



## Omistus %

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	26,3
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	22,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	18,0
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	2,0
Veho Oy Ab	0,2
Försäkringsaktiebolaget Pensions-Alandia	0,1



## SIJOITUSTOIMINTA

Garantia pyrkii sijoitustoiminnassaan vakaaseen ja tasaisesti kehittyvään varallisuuden kasvuun tavoittelemalla parasta mahdollista tuottoa valitun riskitason puitteissa. Riskien pienentämiseksi sijoitukset hajautetaan tehokkaasti. Riskikeskittymien välttämiseksi sijoituskohteet valitaan siten, että korrelaatio vakuutustoiminnan riskien kanssa on mahdollisimman pieni.

Sijoitustoimintaa ohjataan ja hoidetaan määrämuotoisen sijoitusprosessin avulla. Sen mukaisesti Garantian hallitus vuosittain vahvistaa yhtiön sijoitusstrategian ja seuraavan vuoden sijoitussuunnitelman. Sijoitussuunnitelma laaditaan voimassa olevien määräysten mukaisesti ja se määrittelee pääperiaatteet ja tavoitteet Garantian sijoitustoiminnalle.

Sijoitussuunnitelmassa päätetyllä strategisella allokaatiolla tarkoitetaan sijoitusomaisuuden keskimääräistä jakautumista eri

omaisuusluokkiin. Vuonna 2013 Garantian korkosijoitusten perusallokaatio oli 80 % ja osakesijoitusten 20 % koko sijoitusomaisuudesta. Korkosijoitusten keskimaturiteetti oli noin viisi vuotta.

Sijoitussalkun nettotuotto käyvin arvoin oli 5,9 % vuonna 2013. Vuoden 2013 lopussa sijoitussalkun markkinariski oli VaR-luvulla mitattuna 20,6 miljoonaa euroa eli markkinariskiä oli käytössä 71 % maksimiarvosta. Vuoden aikana käytetty riskitaso on vaihdellut 50–71 %:n välillä.

## OMISTAJAT

Garantian omistavat suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt ja Veho Group Oy Ab.

# HALLITUS

**Timo Salonen**  
(synt. 1958)



Garantian  
hallituksessa  
vuodesta 2012

KTM, OTK

**Hannu Linnoinen**  
(synt. 1957)



Garantian  
hallituksessa  
vuodesta 2007

Varatoimitusjohtaja,  
CFO, SRV Yhtiöt Oyj

Ekonomi, OTK

**Esko Rytönen**  
(synt. 1957)  
Hallituksen  
varapuheenjohtaja



Garantian  
hallituksessa  
vuodesta 2007

Partner,  
Sagacitas Finance  
Partners Oy

KTM

**Timo T. Laitinen**  
(synt. 1953)  
Hallituksen  
puheenjohtaja



Garantian  
hallituksessa  
vuodesta 2007

Hallituksen  
puheenjohtaja,  
FIM Oyj

DI

**Juho Lenni-Taattola**  
(synt. 1960)



Garantian  
hallituksessa  
vuodesta 2009

Asianajaja,  
Partner, Asianajotoimisto  
Hammarström Puhakka  
Partners Oy

VT, KTM



# Henkilöstö



**Henkilöstön keski-ikä  
31.12.2013 oli 48,4 vuotta  
ja työsuhteen pituus oli  
keskimäärin 12 vuotta.**

## ORGANISAATIO

Garantian henkilöstön kokonaismäärä joulukuun 2013 lopussa oli 24. Henkilökunnan keski-ikä oli 48,4 vuotta ja keskimääräinen työsuhteen pituus 12 vuotta.

Yhtiö hoitaa kaikki pysyvät ydintoimintonsa oman organisaationsa voimin, mutta ostaa asiantuntijapalveluita useilta toimijoilta ja palveluiden tarjoajilta.

## TILINTARKASTAJAT JA AKTUAARI:

Yhtiön tilintarkastajina toimivat tilikauden 2013 päättyessä KHT **Juha-Pekka Mylén** ja KHT **Paula Pasanen** ja varatilintarkastajina KPMG Oy Ab ja KHT **Timo Nummi**.

Yhtiön aktuaarina toimi **Kalervo Koistinen** SHV.

**1. Heli Blom,**  
rahoitusassistentti,  
tradenomi, Garantian  
palveluksessa 20.1.2014  
alkaen

**2. Markku Dufva,**  
asiakasrahoitusjohtaja,  
ekonomi

**3. Titta Elomaa,**  
sijoitusjohtaja, KTM

**4. Mikael Englund,**  
toimitusjohtaja, DI, MBA

**5. Tuukka Fabritius,**  
lakimies, OTK

**6. Tero Haapiainen,**  
yritystutkija, VTM

**7. Sirpa-Liisa Heino,**  
asiakasrahoitusjohtaja,  
MBA (Henley)

**8. Marjo Honkanen,**  
yritystutkija, KTM, CCA

**9. Mari Kanervisto,**  
yritystutkija, VTM, CCA

**10. Timo Lanki,**  
yritystutkimuksen ja luot-  
toluokituksen esimies,  
tradenomi, CCA



**11. Timo Lehikoinen,**  
päälakimies, OTK

**12. Hannu Lopenen,**  
johtaja, asiakasrahoitus, VT

**13. Ari Parmi,**  
asiakasrahoitusjohtaja,  
KTM

**14. Elina Rainio,**  
yritystutkija, VTM, CCA

**15. Hanna Rantanen,**  
johton assistentti,  
tradenomi

**16. Soile Simenius,**  
rahoitusassistentti,  
merkonomi

**17. Gun Stjernberg,**  
rahoitusassistentti,  
sosionomi

**18. Riitta Takala,**  
talousjohtaja,  
toimitusjohtajan sijainen,  
ekonomi

**19. Jyrki Tarkkonen,**  
asiakasrahoitusjohtaja,  
DI, CEFA

**20. Jenni Tiainen,**  
asiakasrahoitusjohtaja,  
VTK, MSc International  
Relations (LSE), MSc  
Management (Cass  
Business School)

**21. Juha Vehviläinen,**  
atk-päällikkö, fil. yo

**22. Kirsi Viitanen,**  
rahoitusassistentti,  
merkonomi

**23. Raija Öblom,**  
rahoitusassistentti,  
merkonomi

# Riskienhallinta

Yhtiön riskienhallintajärjestelmä koostuu sekä liiketoimintojen omasta että niistä riippumattomasta riskienhallinnasta, sisäisestä valvonnasta ja sisäisestä tarkastuksesta.

Liiketoimintojen riskienhallinnan järjestämisestä vastaavat toimintovastuulliset esimiehet. Sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa toimitusjohtaja tukenaan yhtiön compliance-toiminto. Asiakasriskianalyseistä vastaa yhtiön yritystutkimusyksikkö. Sisäinen tarkastus on järjestetty ostamalla palvelu ulkopuoliselta palveluntoimittajalta, ja sisäisen tarkastuksen koordinoinnista vastaa riskienhallintatoiminto. Toimintaa valvovat lisäksi yhtiön tilintarkastajat ja Finanssivalvonta.

Kokonaisvastuu sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta on Garantian hallituksella, ja se arvioi vuosittain onko sisäinen valvonta asianmukaisesti järjestetty sekä ryhtyy tarvittaessa korjaaviin toimiin. Yhtiön toimitusjohtaja vastaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan organisoinnista. Yhtiön palveluksessa olevat hoitavat omassa toimenkuvassaan ja yhtiön ohjeissa määritellyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehtävät.

Hallituksen vahvistama yleisohje ja suunnitelmat sekä johtoryhmän vahvistamat tarkentavat ohjeet määrittävät yhtiön riskienhallintakäytännöt ja riskinoton rajat. Vuosittain päivitettävässä riskienhallintasuunnitelmassa määritellään riskienhallinnan kannalta keskeiset kehityshankkeet.

Toiminnan valvonta perustuu hallituksen ja toimivan johdon vakuutuskannasta saatavien raporttien säännölliseen seurantaan, prosessien dokumentointiin sekä johdon päivittäiseen osallistumiseen operatiiviseen toimintaan. Sisäinen tarkastus raportoi tarkastustulokset toimitusjohtajalle ja hallitukselle.

Yhtiön riskienhallintaan liittyvät myös yhtiön tietoturvaohjeistus ja valmiussuunnitelma poikkeusolojen varalle.

Yhtiön yritystutkimus, riskienhallinta- ja aktuaaritoiminnot on eriytetty riskiä ottavasta liiketoiminnasta. Compliance-toiminto toimii kuitenkin myös jatkossa yhtiön lakiasiat-yksikön yhteydessä.

## Vakuutustoiminta

Takauksenottaja siirtää vastapuoliriskinsä vakuutus sopimuksella takauksenantajalle. Garantian vakuutusriski muodostuu korvattavien vahinkojen lukumäärästä ja suuruudesta. Takauksissa merkittävimmät riskit liittyvät vakuutettuun vastapuoliriskisiin, vastavakuuksien arvomuutosriskiin ja takaisinsaantiriskisiin.

Merkittävimmät vakuutustoiminnan riskinottoon liittyvät päätökset tehdään vakuutusta myönnettäessä. Takausvakuutusten

pitkäaikaisuudesta ja luonteesta johtuen riskienhallinnan pääpaino on vakuutettavien riskien arvioinnissa, vakuutusmaksun oikeassa mitoituksessa sekä vakuutettujen riskien riittävässä seurannassa. Riskejä rajoitetaan vastavakuuksilla, jälleenvakuutuksella ja irtisanomiskovenanteilla. Vakuutustoiminnan riskinvalintaa ohjataan yleisohjeella sekä sitä täydentävillä vakuutustoiminnan kattavilla yksiskohtaisilla ohjeilla.

Riskiarviolla pyritään ensisijaisesti arvioimaan ja määrittämään taattavan maksukyvyttömyysriski. Lisäksi mallinnetaan tuotteen ja sopimusrakenteen sekä mahdollisten vastavakuuksien ja jälleenvakuutuksen vaikutukset arvioitavan riskin määrään.

Vastapuolen maksukyvyttömäksi päättymisen riskiä arvioidaan lainatakauksissa ja kaupallisissa takauksissa asiakaskohtaisella yritystutkimuksen tai muun selvityksen perusteella tehtävällä luottoluokituksella. Garantia on vuodesta 1993 lähtien käyttänyt omaa luottoluokitusasteikkoa.

Lainatakauksen myöntäminen edellyttää voimassa olevaa Garantian luottoluokitusryhmän päättämää luokitusta, eikä Garantia hyväksy sellaisenaan minkään ulkopuolisen tahon luokituksia. Luottoluokituksia päivitetään niin kauan kuin asiakkaan takaukset ovat voimassa.

Takausvakuutusten vastavakuudeksi tulevat vakuudet arvioidaan ja luokitellaan niin ikään Garantiassa ja tämän luokituksen tekemisestä ja ylläpidosta vastaa vakuutusluokitusryhmä.

Vakuutustoiminnan vahinkomenon satunnaisvaihteluun sisältyvää riskiä mitataan yhtiön sisäisellä riskipääomamallilla. Näin lasketun vakuutusriskin, yhdessä sijoitusriskin ja operatiivisen riskin kanssa, tulee pysyä liiketoimintasuunnitelmassa määrättyissä puitteissa suhteessa yhtiön vakavaraisuuspääomaan. Vakuutustoimintaan sitoutuneen riskin määrä (luottamustaso 99,9 %) 31.12.2013 oli 53,7 (50,4) miljoonaa euroa.

Garantia jälleenvakuuttaa vastuitaan, mikäli jokin yksittäinen riski on liian suuri ottaen huomioon Garantian riskinhajauttamispolitiikan, tai jälleenvakuuttaminen katsotaan yhtiön solvenssi-strategian näkökulmasta edullisemmaksi kuin muut vakavaraisuuspääoman hankkimistavat. Tällä hetkellä yhtiö käyttää lainatakauksissa fakultatiivista jälleenvakuutusta yksittäisten omapidätysmäärän ylittävien riskien kattamiseen ja kaupallisissa takauksissa vakuutuskanan suhteellista jälleenvakuutusta. Yhtiön suurin omapidätys on 12 miljoonaa euroa.



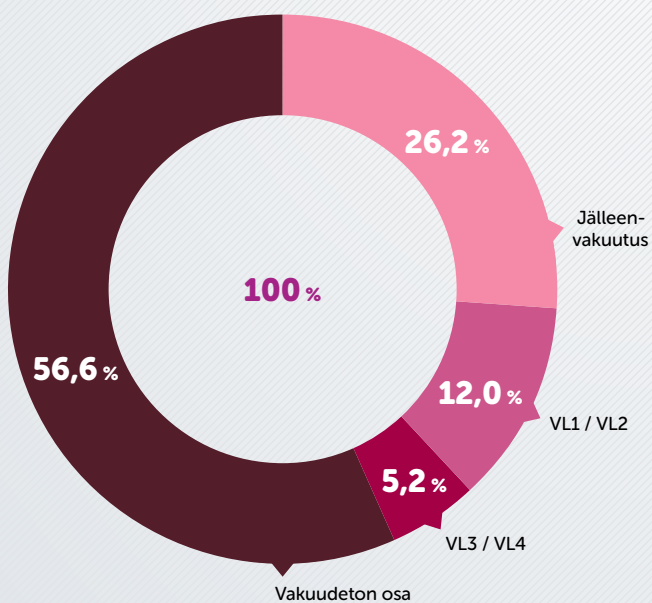
## Garantian luottoluokitusasteikko

Luokka	Arvio vastuidenhoitokyvystä	Arvio luottoriskistä
<b>AAA</b>	Erinomainen vastuidenhoitokyky. Korkein luottoluokitus	Pienin mahdollinen luottoriski
<b>AA+</b> <b>AA</b> <b>AA-</b>	Erittäin vahva vastuidenhoitokyky	Erittäin pieni luottoriski
<b>A+</b> <b>A</b> <b>A-</b>	Vahva vastuidenhoitokyky	Hyvin pieni luottoriski
<b>BBB+</b> <b>BBB</b> <b>BBB-</b>	Erittäin hyvä vastuidenhoitokyky	Pieni luottoriski
<b>BB+</b> <b>BB</b> <b>BB-</b>	Hyvä vastuidenhoitokyky	Kohtuullinen luottoriski
<b>B+</b> <b>B</b> <b>B-</b>	Tyydyttävä vastuidenhoitokyky	Huomattava luottoriski
<b>C+</b> <b>C</b> <b>C-</b>	Heikko vastuidenhoitokyky	Merkittävä luottoriski
<b>D</b> <b>D-</b>	Maksukyvytön. Maksukyvytön, korvaushakemus	Luottoriskin realisointuminen todennäköistä. Luottoriski realisoitunut

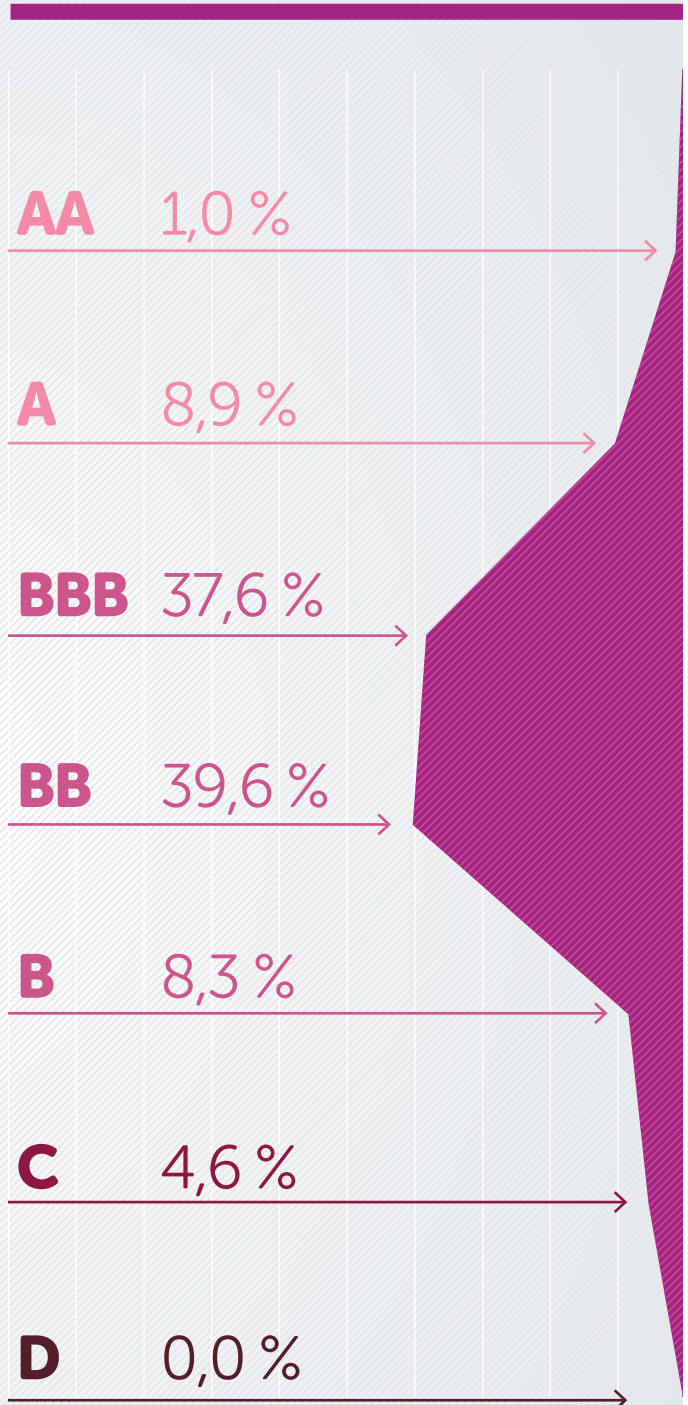
## Garantian vakuusluokat

<b>VL1</b>	Turvaava likvidi vakuus
<b>VL2</b>	Reaalivakuus vakuusarvon puitteissa
<b>VL3</b>	Reaalivakuus käyvän arvon puitteissa
<b>VL4</b>	Muu vakuus

## Takausvastuuta rajoittavat jälleenvakuutukset ja vastavakuudet



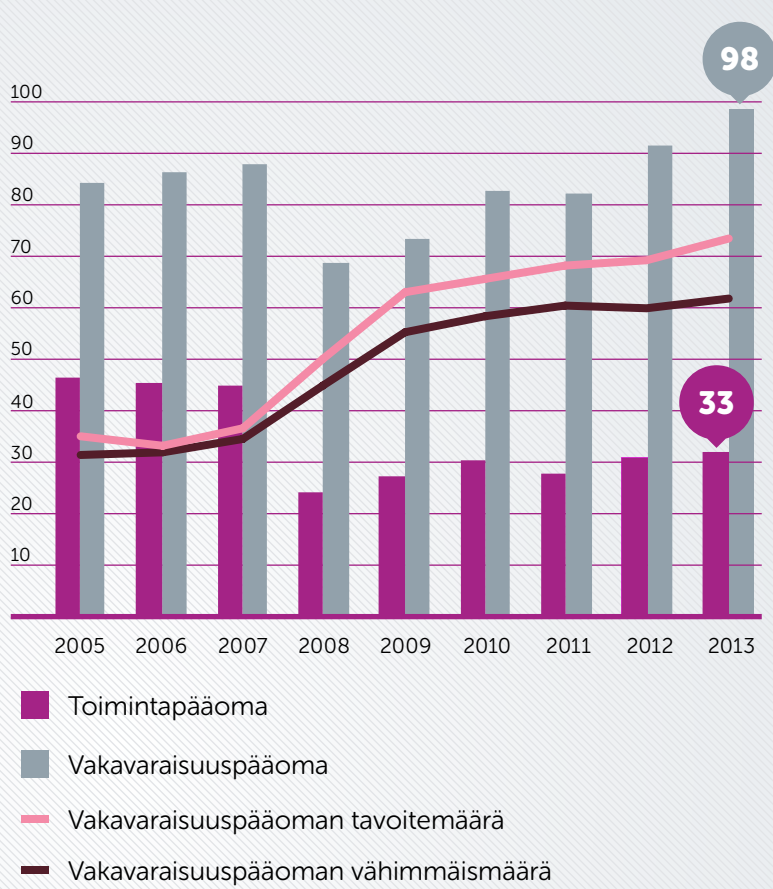
## Garantian lainatakausten jakauma luottoluokittain



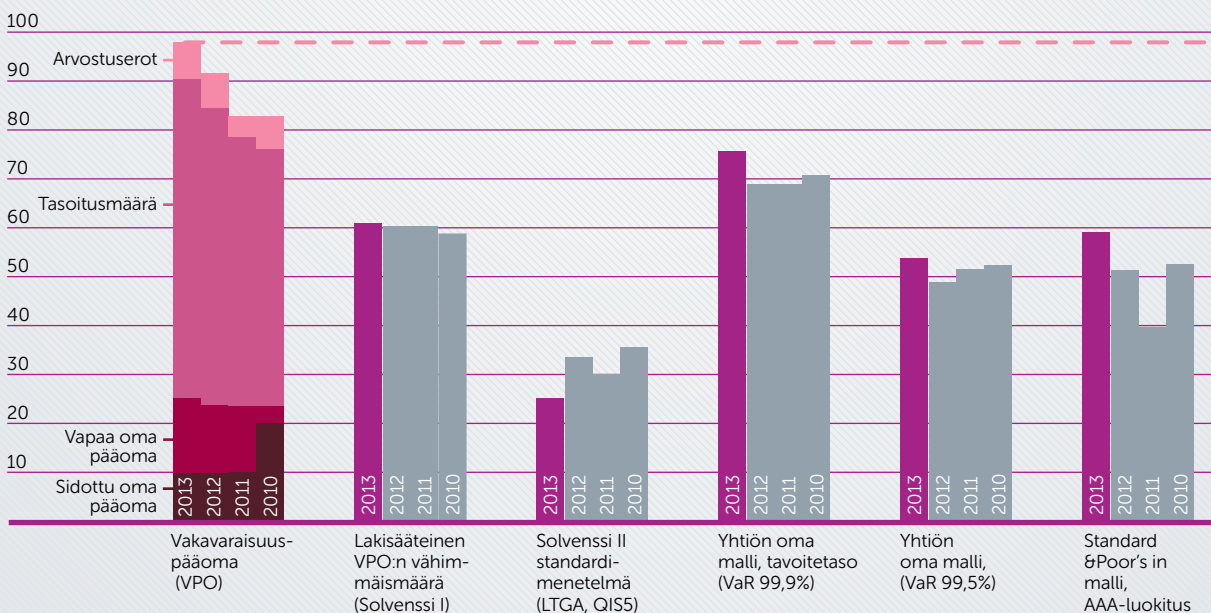
## Korvaukset ja takaisinperinnät 2008–2013, M€



## Vakavaraisuuspääoma ja vakavaraisuusvaatimus 2005–2013, M€



## Garantian vakavaraisuuspääoma ja eri menetelmin laskettu pääomantarve 2010–2013, M€



Takausvakuutuksessa korvauskulut voivat vaihdella huomattavasti vuodesta toiseen riippuen talouden suhdanteista. Taloudellisen laman aikana ja sitä seuraavan noususuhdanteen alussa vahingot ovat usein moninkertaiset parempiin suhdannevaiheisiin ajoittuviin jaksoihin verrattuna. Useimmiten osa maksetuista korvauksista saadaan perittyä takaisin, mutta aikaviive korvausten maksamisen ja takaisinperinnän välillä on usein pitkä, jopa useita vuosia. Garantiassa vahinkoja torjutaan ja rajoitetaan erityisellä ennakoivalla vahingontorjuntamenetelyllä, kun tieto asiakkaan uhkaavasta maksukyvyttömyydestä saadaan oman asiakasseurannan avulla.

## Sijoitustoiminta

Garantian sijoitustoiminta perustuu hallituksen vahvistamaan yleisohjeeseen sekä vuosittain vahvistettavaan sijoitussuunnitelmaan. Yleisohjeessa ja sijoitussuunnitelmassa on määritelty sijoitustoiminnan pääperiaatteet, päätöksentekovaltuudet ja neutraaliallokaatio. Yhtiön sijoitusjohtaja valmistelee ja toteuttaa käytännössä yhtiön sijoituspäätökset sijoitussuunnitelman mukaisesti. Yhtiössä toimii sijoitusryhmä, joka tekee tärkeimmät sijoitustoiminnan operatiiviset päätökset sekä valvoo hallituksen ohella sijoitustoiminnan riskinottoa ja sitä, että sijoitustoiminta on muutoinkin hyväksytyt sijoitussuunnitelman mukaista. Yhtiö korostaa riskien merkitystä sijoitustoiminnassaan ja pyrkii ensisijaisesti välttämään suurten arvomuutos- ja likviditeettiriskien ottamista.

Sijoituksiin liittyvää riskin määrää on arvioitu käyttäen Value at Risk -laskentamallia, joka perustuu markkinariskien osalta markkinaindekseistä laskettuihin riskeihin ja luottoriskien osalta yhtiön omaan riskipääomamalliin. Näin laskettu sijoitusriskin määrä saa olla korkeintaan yhtiön toimintapääoman vähimmäismäärän ylittävän toimintapääoman määrän suuruinen. Garantian toimintapääoma 31.12.2013 oli 32,7 (31,0) miljoonaa euroa ja toimintapääoman vähimmäismäärä 3,7 (3,7) miljoonaa euroa. Sijoitusriskin VaR-luku (varmuustaso 99,9%) 31.12.2013 oli 20,6 (16,8) miljoonaa euroa eli sijoitusriskiä oli käytössä 71 (62) % maksimiarvosta.

## Sijoitustoimintaan liittyvät riskit on jaettu neljään riskityyppiin:

### Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan tappioriskiä tai taloudellisen tilanteen epäedullista muutosta, joka johtuu suoraan tai välillisesti rahoitusvälineiden markkinahintojen heilahteluista. Markkinariskejä ovat osakeriski, korkoriski, kiinteistöjen arvomuutosriski ja valuuttariski. Markkinariskiä rajoitetaan pääasiassa hajauttamisella ja siten että sijoitusomaisuuden osakeomistukset tehdään rahastojen kautta, eikä suoria osakeomistuksia ole.

### Luottotappioriski

Luottotappioriskillä tarkoitetaan sijoitusomaisuuden vastapuoliriskiä ja siitä aiheutuvaa arvovaihtelua. Luottoriskiä rajoitetaan pääasiallisesti vastapuolikohtaisin limiitein ja luottoluokitusvaatimuksin.

### Riskikumulaatio

Sijoitus- ja vakuutustoiminnan yhteisvaikutusriski pyritään minimoimaan välttämällä samojen riskien ottamista sekä vakuutus- että sijoitustoiminnan kautta. Yhtä riskiyyksikköä koskeviksi kokonaisvastuiksi katsotaan vakuutusliikkeen vastuut lisätynä suorilla osake- ja velkainstrumenttisijoituksilla. Jos edellä kuvatulla tavalla laskettu vastuu ylittää asetetun rajan, on ensisijaisena sopeuttamistapana muuttaa sijoitusomaisuuden jakaumaa.

### Likviditeettiriski

Sijoitusomaisuus on kiinteistösisijoituksia ja mahdollisia muiden omaisuusluokkien sijoituksia lukuun ottamatta aina sijoitettuna likvideihin arvopapereihin tai rahasto-osuuksiin. Sijoitusomaisuuden tulee pääosin olla likvidoitavissa markkinoilla yleisesti käytössä olevan selvitysajan (1-3 pv) puitteissa.

## Operatiiviset riskit

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan yhtiön prosesseista, järjestelmistä, organisaatiosta sekä oikeudellisista seikoista aiheutuvia taloudellisia tappioita tai muita haitallisia seurauksia.

Operatiivisiin toimintoihin liittyviä riskejä rajoitetaan kattavalla ohjeistuksella, tarkoituksenmukaisella organisaatiolla ja vaatimalla vakuutusvastuun tai taloudellisen vastuun lisäämistä koskevassa päätöksenteossa aina vähintään kahden henkilön osallistumista. Tämän periaatteen mukaisesti esimerkiksi vakuutusten myynti ja niihin liittyvä riskien arviointi ovat erillään toisistaan.

Operatiivisen toiminnan valvonta perustuu vakuutustoiminnan kehityksen jatkuvaan seurantaan, mikä edellyttää tehokkaita ATK-järjestelmiä. Garantian asiakas- ja vakuutustietokanta kattaa pääosin koko vakuutustoiminnan, ja raportointi johdolle tapahtuu sen kautta. Järjestelmä tuottaa johdon käyttöön säännöllisesti tietoa maksutulosta, vakuutuskannasta, vastuista, vahingoista ja takaisinsaannista. Uusi asiakas- ja vakuutusjärjestelmä on otettu käyttöön vuoden 2012 alussa.

Vuosittain toteutetaan kaikki yhtiön riskit kattava riskikartoitus, jonka tuloksena operatiivisille riskeille määrätään myös pääoma-vaatimus, joka vuonna 2013 oli 1,6 (1,7) miljoonaa euroa.

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti maksutulon, vakuutuskannan, korvausmenon ja sijoitustoiminnan kehityksestä ja riskeistä sekä tuloskehityksestä, vastuuvelan määrästä ja vastuuvelan katteesta.

## Garantian luottoluokitus

Yhtiöllä on Standard & Poor'sin julkaisema pitkäaikainen luottoluokitus, jonka viimeisin päivitys julkaistiin 5.7.2013. Garantian luottoluokitus (A-/Stable outlook) on samaa tasoa kuin parhaiden ulkomaalaisten alan erikoisyhtiöiden luokitukset. Suomessa vain harvoilla suurilla yrityksillä on julkinen kansainvälinen luottoluokitus ja näistä vain muutamalla on samantasoinen tai parempi luokitus kuin Garantialla.

## Vakavaraisuus

Vakavaraisuusennusteen sisältävä PTS-suunnitelma viidelle seuraavalle vuodelle päivitetään vuosittain. Vakuutus- ja sijoitusriskin määrä, yksittäisten riskien koko ja kaikkien riskien yhteismäärä pidetään riittävän turvallisella tasolla siten, kuin todetaan hallituksen vuosittain vahvistamassa budjetissa, sijoitussuunnitelmassa ja hallituksen päätöksissä omapidätyksen määrästä ja vakavaraisuuden riittävydestä.

Riskinkantokykyä kuvaava vakavaraisuus- eli solvenssipääoma oli 31.12.2013 yhteensä 97,9 (91,7) miljoonaa euroa. Yhtiön solvenssipääoma koostuu arvostuseroin korjatusta sidotusta ja vapaasta omasta pääomasta ja tasoitusvastuusta. Solvenssipääoman tavoitetaso yhtiön oman riskimallin mukaisesti 99,9 % varmuustasolla oli 75,8 (68,9) miljoonaa euroa eli vakavaraisuus on 129 (133) % tavoitetasosta.

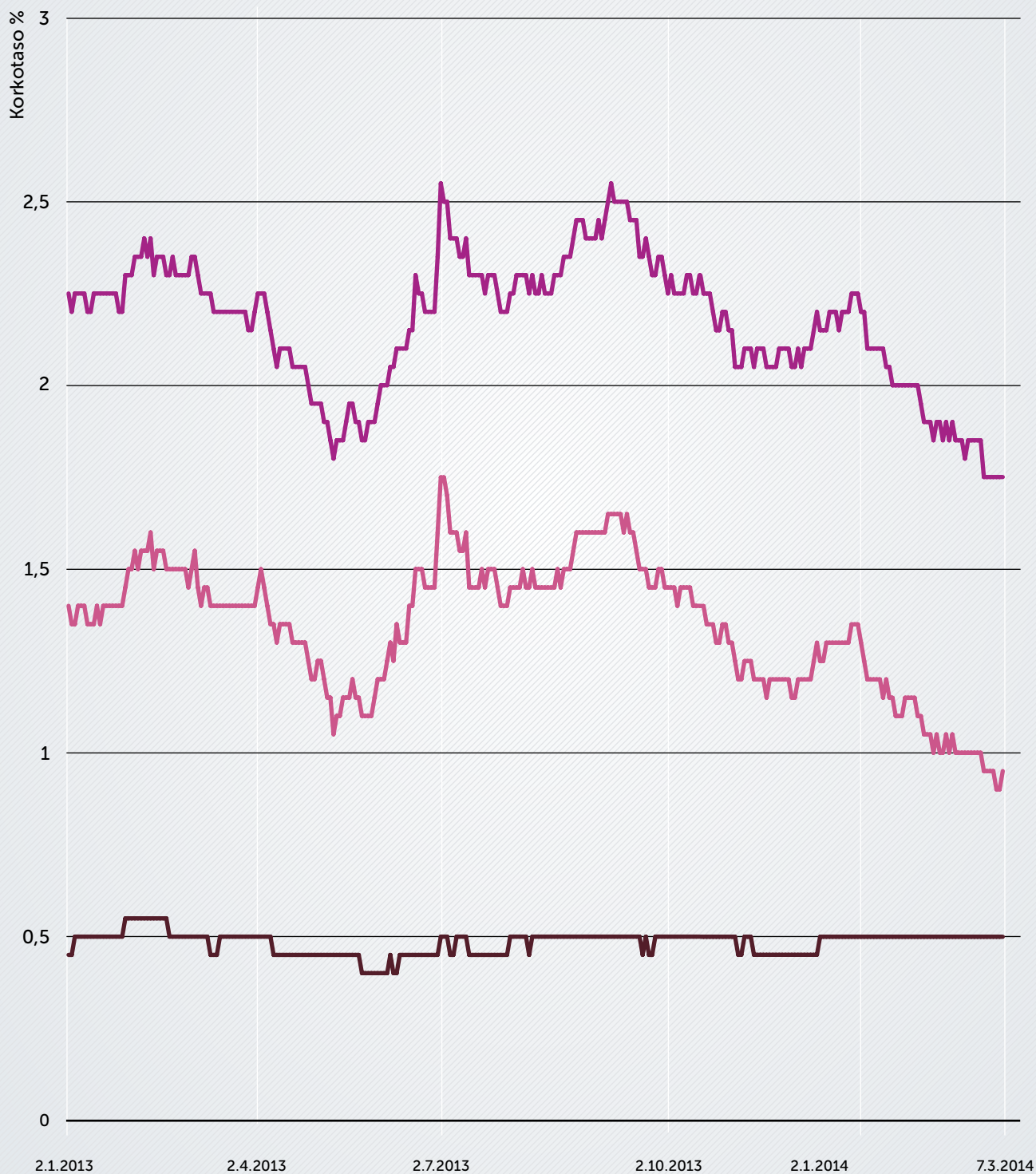
Yhtiössä on kehitetty vakavaraisuuspääoman kohdentamiseen ja vakuutustuotteiden hinnoitteluun käytettävää omaa riskipääomamallia jo vuodesta 2007 alkaen. Lainatakausten ja kaupallisten takausten osalta malli perustuu oleellisilta osin omaan luotto- ja vakuusluokitukseen sekä niihin liittyviin maksukyvyttömyyden ja takaisinsaannin todennäköisyyksiin. Tämä riskipääoman allokatiomalli on käytössä paitsi kokonaisriskin arvioinnissa ja hallinnassa, päätuotteiden osalta myös hinnoittelussa. Yhtiö selvittää mahdollisuuksia hakea hyväksyntä oman mallin käytölle myös yhtiön vakavaraisuuden viranomaisvalvontaan.

Garantian vastuuvelasta noin 82 % (79 %) muodostuu tasoitusvastuusta, jonka tarkoituksena on tasoittaa erityisesti luotto- ja takausvakuutusliikkeelle ominaisen vuotuisen vahinkomenon voimakasta heilahtelua. Vastuuvelka katetaan voimassa olevien määräraysten mukaisesti.

Yhtiö käyttää vakavaraisuuspääomansa suunnittelussa ja hallinnassa oman mallinsa rinnalla myös useita muita malleja. Kaikkien käytettyjen mallien mukaan yhtiön vakavaraisuus ylittää riittäväksi arvioidulla marginaalilla toiminnalta edellytettävän vakavaraisuuspääoman määrän.

# TyEL-korkonoteeraukset 2.1.2013–7.3.2014

TyEL-korot ovat Garantian julkisesti noteeraamia markkinakorkoja, joita suomalaiset eläkeyhtiöt käyttävät yritysrahoituksessaan.



1v. 5v. 10v.







# Hallituksen toimintakertomus

## TILIKAUSI 1.1. – 31.12.2013 LYHYESTI

Vakuutusmaksutulo **10,6** (12,3) miljoonaa euroa

Vakuutusmaksutuotot **10,8** (10,8) miljoonaa euroa

Tilikauden tulos **4,7** (2,5) miljoonaa euroa

Sijoitustoiminnan nettotuotto käyvin arvoin **5,9** (6,1) %

Vakavaraisuuspääoma **97,9** (91,7) miljoonaa euroa

Yhdistetty kulusuhde **58,5** (43,4) %

## MARKKINATILANNE

Johtuen heikosta suhdannetilanteesta Suomessa ja erässä sen tärkeimmissä vientimaissa investoinnit jäivät edelleen alhaiselle tasolle. Tämä heikensi myös investointirahoituksen kysyntää. Vuonna 2013 eläkelainojen kysyntä oli hiljaisempaa kuin kertaa-kaan sitten vuoden 2005. Myös eläkelainatakausten kysyntä jäi ennakoitua heikommaksi. Yhtiö lanseerasi vuoden lopulla lähinnä keskiuurten yritysten uudeksi rahoituskanavaksi tarkoitetun ryhmäjoukkovelkakirjalainan, johon liittyi Garantian takausvakuutus. Joukkovelkakirjarahoitusta sopii pitkäaikaisena velkarahoitusmuotona samankaltaisten rahoitustarpeiden tyydyttämiseen kuin eläkelainat.

Asuntolainojen kysyntä oli vuoden 2013 alkukuukausina erittäin heikko alan säätelyssä vireillä olleiden lainsäädäntöhankkeiden ja varainsiirtoverotuksen muutosten takia. Myös heikot talouden näkymät, työllisyystilanne ja reaaliansioiden kehitys pitivät asuntojen kysynnän ja vaihtohalukkuuden alhaisina. Asuntolainojen täytetäkausten kysyntä jäi kuluneen vuoden aikana erittäin alhaiseksi ja alitti selkeästi ennakoarvot.

Yhtiö on panostanut voimakkaasti kaupallisten takausten markkinaosuuden kasvattamiseen sekä onnistunut siinä asetettujen tavoitteiden mukaisesti, huolimatta siitä, että peruskysyntä jäi edelleen alhaiseksi, koska rakentamisen volyyymi Suomessa jatkoi laskuaan.

Jo edellisvuonna alkanut positiivinen vire jatkui lähes kaikkien kehittyneiden maiden osakemarkkinoilla koko vuoden 2013 ajan. Velkamarkkinoilla korkotaso oli koko vuoden erittäin alhainen ja erityisesti hyvää luottoriskiä edustavien valtioiden obligaatioiden reaalkorko oli negatiivinen.

## VAKUUTUSTOIMINTA

Garantian takausvakuutuskannan kokonaisvastuu oli vuoden lopussa 1 356 (1 372) miljoonaa euroa ja nettovastuu oli 837 (835) miljoonaa euroa. Kaikkiaan voimassa olevia vakuutuksia oli tilikauden päättyessä 516 (587) kappaletta. Takausvakuutuskanta jakautui kolmen suurimman tuoteryhmän osalta prosentuaalisesti seuraavasti: lainatakaukset 47,6 %, kaupalliset takaukset 12,9 % ja HALG-takaukset 32,5 %.

Vakuutuskannan tasoitusmäärä oli vuoden lopussa 65,1 (60,7) miljoonaa euroa. Yhtiön vakavaraisuuspääoma kasvoi vuoden aikana 6,2 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 97,9 (91,7) miljoonaa euroa. Yhtiön vastuunkantokyky oli 904 % (846 %).

## VAKUUTUSMAKSUT

Vakuutusliikkeen bruttomaksutulo oli 10,6 (12,3) miljoonaa euroa ja nettomaksutulo oli 8,7 (10,6) miljoonaa euroa. Menevän jälleenvakuutuksen osuus maksutulosta oli 1,9 (1,8) miljoonaa euroa. Vuonna 2013 vakuutusmaksutuotot olivat 10,8 (10,8) miljoonaa euroa.

## KORVAUKSET

Vahingontorjunnassa onnistuttiin 2013 hyvin, ja maksettujen korvausten osalta vuosi olikin maltillinen. Korvauskulusuhde oli 22,2 % (11,7 %).

Vuonna 2013 sattui 52 (51) vahinkotapahtumaa, joiden johdosta maksettiin korvauksina yhteensä 3,6 (3,1) miljoonaa euroa. Tästä summasta kirjattiin regressisaamisiin 0,7 (0,8) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana ja sitä aikaisemmin maksetuista korvauksista saatiin perittyä takaisin 1,1 (1,2) miljoonaa euroa. Tästä summasta kohdistui regressisaamisiin 0,5 (0,5) miljoonaa euroa.

Yhtiöllä ei ole meneillään oikeudenkäyntejä eikä yhtiöitä kohtaan ole esitetty muitakaan vaateita.

Garantialle on kuitenkin jo vuonna 2011 esitetty 5,0 miljoonan euron korvaushakemus, joka yhtiön näkemyksen mukaan on perusteeton. Asiassa ei vuoden 2013 aikana tapahtunut oleellista muutosta, ja asian käsittelyä jatketaan edelleen.

## VAKUUTUSTOIMINNAN TULOS

Vakuutustekninen kate ennen tasoitusmäärän muutosta oli 4,5 (6,1) miljoonaa euroa, ja siirto tasoitusvastuuseen oli 4,5 (6,0) miljoonaa euroa. Yhtiön liikekulusuhde oli 36,3 % (31,7 %) ja yhdistetty kulusuhde 58,5 % (43,4 %).

## SIJOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminta ylitti vuonna 2013 asetetut tuottotavoitteet. Sijoitustoiminnan kirjanpidollinen nettotuotto oli 6,2 (3,3) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana sijoitusomaisuuden arvostusero supistui 8,0 miljoonasta eurosta 7,9 miljoonaan euroon. Sijoitustoiminnan nettotuotto käyvin arvoin oli 6,1 (6,0) miljoonaa euroa eli 5,9 % (6,1 %).

## RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Vakuutusyhtiö Garantian toimintaan liittyvät riskit voidaan jakaa vakuutus- ja sijoitustoiminnan riskeihin sekä operatiivisiin riskeihin. Vakuutus- ja sijoitustoimintaan liittyvien riskien määrää arvioidaan valvojan viranomaisen edellyttämän raportoinnin lisäksi yhtiön kehittämien riskimallien avulla. Operatiivisten riskien määrää arvioidaan riskikartoitusprosessin avulla. Riskikartoituksessa käydään läpi myös keskeiset vakuutus- ja sijoitusriskit, jotta riskimallien mahdolliset puutteet kyetään havaitsemaan.

Riskiennhallinta on keskeinen osa yhtiön toimintaa, ja suuri osa yhtiön tärkeimmistä toiminnoista on suunniteltu riskien hallinnan näkökulmasta. Yhtiön hallitus vahvistaa vuosittain suunnitelman sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä seuraa yhtiön riskiaseman kehitystä ja vakavaraisuuspääoman riittävyttä

säännöllisesti. Yhtiön riskienhallinta on organisoitu ottaen erityisesti huomioon riskienhallintatoiminnon ja yritystutkimuksen riippumattomuus liiketoiminnasta sekä vakuutusyhtiöiden viranomaisvalvonnan antamat määräykset ja ohjeet.

Vakuutustoimintaan liittyvien riskien keskeisiä hallintakeinoja ovat luottoriskien huolellinen tutkiminen ja arviointi ennen riskin ottamista, riskien riittävä hajauttaminen, hinnoittelu, vastavakuusjärjestelyt ja suurten riskien jälleenvakuuttaminen. Myös samojen vastapuolien aiheuttama riski vakuutus- ja sijoitustoiminnassa huomioidaan kokonaisriskin hallinnassa. Hallitus seuraa aktiivisesti asiakkaita, joiden vastuut ovat merkittäviä ja riskitaso nousut korkeaksi.

Yrityksille suunnatuissa takaustuotteissa riskien arviointi ja hallinta perustuu yhtiön omaan luottoluokitusjärjestelmään ja siihen liittyvään yritysten huolelliseen tutkimiseen. Yhtiön oma luottoluokitusjärjestelmä on ollut käytössä vuodesta 1993, ja siihen perustuvat oleellisilta osin käytössä olevat riskipääoman allokaatiojärjestelmä, takausvakuutusten hinnoittelu sekä kokonaisriskinoton määrän mittaaminen. Osana riskienhallintaa ja vahingontorjuntaa asiakasyritysten luottoluokitukset päivitetään säännöllisesti ja tarvittaessa käynnistetään vahingontorjuntatoimenpiteet. Yhtiön jälleenvakuutuksilla ja turvaavilla vastavakuuksilla kattamaton vastuumäärä oli tilivuoden lopussa 837 (835) miljoonaa euroa.

Sijoituksiin liittyvää kokonaisriskin määrää arvioidaan osakesijoitusten osalta käyttäen Value at Risk laskentamallia, joka perustuu markkinaindekseistä laskettuihin riskeihin. Korkosijoitusten osalta riskiä arvioidaan käyttämällä Garantian omaa luottoluokitukseen perustuvaa riskipääoman sitoutumismallia. Markkinariskien määrä saa olla korkeintaan toimintapääoman vähimmäismäärän ylittävän toimintapääoman määrän suuruinen.

Operatiivisten riskien hallinta perustuu toimintaohjeistuksen jatkuvaan kattavuuden arviointiin, päivitykseen ja ohjeiden soveltamiseen liittyvään koulutukseen. Operatiivisten riskien arviointi ja hallintajärjestelmän mukainen riskikartoitus tehdään vuosittain ja tulokset otetaan huomioon mm. riskien hallintasuunnitelmaa laadittaessa.

## LUOTTOLUOKITUS

Yhtiöllä on kansainvälisesti tunnetun luokituslaitoksen luottoluokitus A- / Stable outlook (Standard & Poor's), jota ylläpidetään ja johon liittyvä seuraava luokitusraportti julkaistaan maaliskuussa 2014.

## HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana Garantian palveluksessa oli keskimäärin 24 (23) henkilöä. Henkilöstön keski-ikä 31.12.2013 oli 48,4 (47,8) vuotta ja työsuhteen pituus Garantiassa oli keskimäärin 12 (11) vuotta.

## Yritysten joukkovelkakirjaemissioiden ja niihin liittyvien takausten kysyntänäkymät vaikuttavat lupaavilta.

### HALLINTO

Garantian varsinainen yhtiökokous valitsi 21.3.2013 hallituksen jäseniksi uudelleen seuraavaksi toimikaudeksi, joka kestää valintaa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen päättymiseen asti Timo T. Laitisen, Hannu Linnoisen, Esko Rytkösen, Timo Salosen ja Juho Lenni-Taattolan. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Timo T. Laitinen ja hallituksen varapuheenjohtajana Esko Rytkönen.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Mikael Englund ja toimitusjohtajan sijaisena Riitta Takala. Johtoryhmän ovat muodostaneet toimitusjohtaja, talousjohtaja Riitta Takala sekä johtajat Hannu Loponen ja Timo Lehtikoinen. Yhtiön aktuaarina on toiminut Kalervo Koistinen SHV.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2013 valittiin tilintarkastajiksi KHT Juha-Pekka Mylén ja KHT Paula Pasanen ja varatilintarkastajiksi KPMG Oy Ab ja KHT Timo Nummi.

Garantian sisäinen tarkastus hankitaan ulkopuolisilta palveluntarjoajilta ostopalveluna. Vuonna 2013 palveluntuottamisesta vastasi Ernst & Young Oy.

### HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Tilikauden tulos on 4 677 911,86 euroa, ja yhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 8 362 512,30 euroa. Yhtiön hallitus ehdottaa, että voitto siirretään edellisten tilikausien voitto- ja tappio-tilille ja että osinkoa maksetaan 50 euroa/osake eli yhteensä 3 000 000 euroa.

### NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Yhdysvalloissa talouskasvu jatkuu selvästi Länsi-Eurooppaa nopeampana. Myös useissa Euroopan yhteisön suurissa

jäsenmaissa talouskasvu on Suomea nopeampaa ja myös pitkään ankarissa vaikeuksissa olleiden Etelä-Euroopan maiden talous näyttäisi kääntyvän uudelleen kasvuun.

Vuoden 2013 aikana Suomen talous supistui, vaikka vuoden loppua kohti suhdanteiden heikkeneminen näyttäisi pysähtyneen ja talouden ennakoidaan kääntyvän hitaaseen kasvuun vuoden 2014 aikana. Eläkelainojen kysynnän oleellista piristymistä ei ole näköpiirissä ennen kuin investointien määrä ja sitä myötä myös niiden rahoituksen kysyntä elpyy tai lyhyiden markkinakorkojen pitkiä korkoja nopeampi nousu kaventaa eripituisten markkinakorkojen eroja. Suhdannekäännettä yleensä viiveellä seuraavaan korvausmäärän kasvuun on syytä varautua.

Yritysten joukkovelkakirjaemissioiden ja niihin liittyvien takausten kysyntänäkymät vaikuttavat lupaavilta.

Asuntolainojen täytetakausten volyymin nopea palautuminen edellisvuosien tasolle vaikuttaa epätodennäköiseltä, koska talouden epävarmuus ja uudelleen vireille nousseet hankkeet, kuten asuntojen lainoitusosuuden alentaminen, pienentävät entisestään uusien asuntokauppojen ja täytetakausten määrää. Yhtiö pyrkii kuitenkin täytetakausten volyymin nostamiseen muun muassa vahvistamalla organisaatiotaan.

Kaupallisten takausten kokonaiskysyntä, joka pääosin riippuu rakentamisen volyymin, jäänee edelleen edellisvuosien tapaan alhaiselle tasolle. Yhtiö kuitenkin panostaa edelleen markkinaosuutensa kasvattamiseen.

Kokonaisuudessaan yhtiön maksutulon ennakoidaan olevan suunnilleen vuoden 2013 tasolla.

Sijoitustoiminnan edelleen kohtuulliset odotukset perustuvat pitkälle osakemarkkinoiden varaan, sillä velkainstrumenttien markkinatuotot tulevat jäämään erittäin alhaisiksi ja riskitaso korkeaksi.

# TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>Vakuutustekninen laskelma</b>			
Vakuutusmaksutuotot	1.1, 1.3		
Vakuutusmaksutulo		10 610	12 329
Jälleenvakuuttajien osuus		-1 934	-1 770
Vakuutusmaksuvastuun muutos		2 086	232
Jälleenvakuuttajien osuus		66	45
		10 828	10 836
Korvauskulut			
Maksetut korvaukset		-2 526	-1 772
Korvausvastuun muutos		-637	499
Jälleenvakuuttajien osuus		758	6
		-2 405	-1 268
Liikekulut	1.5, 1.6, 1.7	-3 935	-3 435
<b>Vakuutustekninen kate ennen tasoitusmäärän muutosta</b>		<b>4 489</b>	<b>6 134</b>
Tasoitusmäärän muutos		-4 461	-6 054
<b>Vakuutustekninen kate</b>		<b>27</b>	<b>80</b>
<b>Muu kuin vakuutustekninen laskelma</b>			
Sijoitustoiminnan tuotot	1.4	7 410	4 342
Sijoitustoiminnan kulut	1.4	-1 243	-1 070
Välittömät verot varsinaisesta toiminnasta		-1 516	-819
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>4 678</b>	<b>2 533</b>



(1 000 €)	2013	2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto/tappio varsinaisesta toiminnasta / voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	4 678	2 533
Oikaisut		
Vakuutusteknisen vastuuvelan muutos	2 188	5 272
Sijoitusten arvonalentumiset ja -korotukset	291	98
Suunnitelman mukaiset poistot	275	268
Muut oikaisut	-2 730	347
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 702	8 519
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	449	207
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	864	-173
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	6 015	8 552
Maksetut välittömät verot	-814	-921
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	5 201	7 631
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>5 201</b>	<b>7 631</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoitukseen/ luovutustulot sijoituksista (pl. rahavarat)	-2 617	-6 020
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-202	-54
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-2 819</b>	<b>-6 074</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksetut osingot/takuupääoman korot ja muu voitonjako	-2 400	-1 200
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-2 400</b>	<b>-1 200</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-18</b>	<b>358</b>
Rahavarat tilikauden alussa	1 745	1 387
Rahavarat tilikauden lopussa	1 727	1 745

## TASE 31.12.

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>			
	2.1		
Aineettomat oikeudet		21	43
Muut pitkävaikutteiset menot		819	883
		840	926
<b>Sijoitukset</b>			
	2.2		
Kiinteistösjoitukset	2.3, 2.4	1 298	1 293
Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet			
Sijoitukset saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyrityksissä			
Osakkeet omistusyhteisyrityksissä		3	0
Muut sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet		30 558	20 446
Rahoitusmarkkinavälineet		71 980	76 229
		102 537	96 675
<b>Yhteensä</b>		<b>103 838</b>	<b>97 969</b>
<b>Saamiset</b>			
Ensivakuutustoiminnasta			
Vakuutuksenottajilta		512	771
Jälleenvakuutustoiminnasta		127	238
Muut saamiset		1 297	1 101
		1 937	2 110
<b>Muu omaisuus</b>			
Aineelliset hyödykkeet			
Kalusto		36	39
Muut aineelliset hyödykkeet		50	34
		86	73
Rahat ja pankkisaamiset		1 727	1 745
<b>Yhteensä</b>		<b>1 813</b>	<b>1 818</b>
<b>Siirtosaamiset</b>			
Korot ja vuokrat		1 701	1 876
Muut siirtosaamiset		24	126
		1 725	2 002
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>110 153</b>	<b>104 824</b>

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
	2.5, 2.6		
Osakepääoma		10 200	10 200
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		10 026	10 026
Edellisten tilikausien voitto		3 685	3 551
Tilikauden voitto/tappio		4 678	2 533
<b>Yhteensä</b>		<b>28 588</b>	<b>26 310</b>
<b>Vakuutustekninen vastuovelka</b>			
Vakuutusmaksuvastuu		13 870	15 957
Jälleenvakuuttajien osuus		-774	-708
		13 097	15 249
Korvausvastuu		1 602	965
Jälleenvakuuttajien osuus		-847	-88
		755	876
Tasoisuusmäärä		65 171	60 710
<b>Yhteensä</b>		<b>79 023</b>	<b>76 835</b>
<b>Velat</b>			
Ensivakuutustoiminnasta		330	470
Jälleenvakuutustoiminnasta		434	368
Muut velat		312	110
		1 076	949
<b>Siirtovelat</b>			
Muut siirtovelat		1 467	730
		1 467	730
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>110 153</b>	<b>104 824</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu kirjanpito-, osakeyhtiö- ja vakuutusyhtiölakien mukaisesti sekä vakuutusyhtiötä valvovien viranomaisten päätöksiä, määräyksiä ja ohjeita noudattaen.

## Vakuutusmaksut

Vakuutusmaksutuloon on kirjattu vakuutusmaksut niiltä vakuutus sopimuksissa sovituilta vakuutusmaksukausilta, jotka ovat alkaneet tilikauden aikana. Vakuutusmaksutulosta on vähennetty luottotappiona ne vakuutusmaksusaamiset, joista ei todennäköisesti saada suoritusta.

## Aineettomien hyödykkeiden arvostus ja jaksotus

Aineettomina oikeuksina on aktivoitu tietokoneohjelmien käyttöoikeudet ja muina pitkävaikutteisina menoina käyttöomaisuuden kiinteistöosakkeen perusparannusmenot sekä vakuutusjärjestelmän kehitystyöstä aiheutuneet menot. Ne on esitetty taseessa suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettynä hankintamenon määräisinä.

## Sijoitusten ja saamisten arvostaminen taseessa

Kiinteistöosakkeet on arvostettu hankintahintaan tai sitä alempan käypään arvoon.

Osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintahintaan, tai jos käypä arvo on ollut tätä alempi, niin käypään arvoon. Tehdyt arvonalennukset on palautettu tulosvaikutteisesti siltä osin kuin sijoituksen käypä arvo tilinpäätöshetkellä ylittää alennettua hankintamenon. Palautukset on tehty enintään alkuperäiseen hankintamenoon saakka.

Rahoitusmarkkinavälineet on lyhyiden velkainstrumenttien osalta arvostettu hankintahintaan ja valtion obligaatioiden sekä muiden joukkovelkakirjalainojen osalta hankintahintaan, jota oikaistaan lainakohtaisesti juoksuaikanaan tasaisesti kohti nimellisarvoa. Mikäli joukkovelkakirjalainan käypä arvo on aikaisemmin tehdyillä arvonalennuksilla vähennettyä hankintamenoa pienempi, alennetaan hankintamenoa tulosvaikutteisesti arvonalennuksella. Muut rahoitusmarkkinavälineet on arvostettu hankintahintaan tai sitä alempan käypään arvoon.

Korvaustapahtuman johdosta syntyneet riidattomat regressaamiset on kirjattu taseeseen todennäköiseen arvoon noudattaen varovaisuuden periaatetta ja ottaen huomioon yhtiölle jääneet vastavakuudet.

Vakuutusmaksusaamiset ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempan todennäköiseen arvoon.

## Selostus menetelmistä, joilla sijoitusten käyvät arvot on määritetty

Kiinteistöosakkeiden markkina-arvot arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta 30.11.2010. Kiinteistöosakkeiden käypänä arvona on pidetty arvioitsijan ilmoittamaa arviota vähennettynä siitä tarkkuusmarginaalin alaraja 10 %.

Pörssi osakkeiden käypänä arvona on pidetty tilinpäätöspäivän viimeistä saatavilla olevaa jatkuvan kaupankäynnin mukaista ostokurssia tai sen puuttuessa viimeisintä kaupankäyntikurssia.

Joukkovelkakirjalainojen käypänä arvona on pidetty vuoden viimeisintä ostokurssia tai sen puuttuessa viimeisintä kaupankäyntikurssia.

Muiden sijoitusten käypänä arvona on pidetty todennäköistä luovutushintaa.

## Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilinpäätöksessä sijoitusten käyvät arvot on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

## Selostus siitä, miten henkilökunnan eläketurva on järjestetty

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty Eläke-Tapiolasta otettulla TyEL-vakuutuksella. Eläkevakuutusmaksut on kirjattu kuluksi suoriteperusteisesti.

## Suunnitelman mukaisten poistojen periaatteet

Aineettomat oikeudet

Atk-ohjelmat	tasapoisto 5 vuotta
--------------	---------------------

Muut pitkävaikutteiset menot

Perusparannusmenot	tasapoisto 10 vuotta
--------------------	----------------------

Kalusto	menojäännöspoisto 25 %
---------	------------------------

Muut aineelliset hyödykkeet	menojäännöspoisto 25 %
-----------------------------	------------------------

Suunnitelman mukaiset poistot vastaavat evl-poistoja.

## Välittömät verot

Tuloslaskelmassa välittömät verot on esitetty suoriteperusteisesti.

## Muut velat

Muut velat kuin vakuutustekninen vastuuelva on merkitty taseeseen nimellisarvoon.

## Vakuutustekninen vastuuelva

Vakuutusmaksuvastuu sisältää tilivuonna ja aikaisempina vuosina kertyneestä vakuutusmaksutulosta sen osan, jota vastaava riski kohdistuu tilivuoden jälkeiseen aikaan.

Korvausvastuu sisältää tilivuoden jälkeen yhtiön suoritetavaksi tulevat korvausmäärät, jotka aiheutuvat tilivuonna tai aikaisemmin sattuneista vahingoista. Korvausvastuuseen sisältyy tasoitusmäärä, joka on runsasvahinkoisten vuosien varalle laskettu puskuri. Tilinpäätöksessä on sovellettu Finanssivalvonnan 27.1.2010 vahvistamia tasoitusmäärän laskuperusteita.



## 1. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT (1 000 €)

### 1.1 Vakuutusmaksutulo

	2013	2012
Vahinkovakuutus		
Ensivakuutus		
Kotimaasta	10 571	12 278
Jälleenvakuutus	40	50

### Vakuutusmaksutulo ennen jälleenvakuuttajien osuutta

**10 610**
**12 329**

### 1.2 Vakuutusluokkaryhmäkohtainen tulos

Sarakkeet:

- 1** = Vakuutusmaksutulo ennen jälleenvakuuttajien osuutta
- 2** = Vakuutusmaksutuotot ennen jälleenvakuuttajien osuutta
- 3** = Korvauskulut ennen jälleenvakuuttajien osuutta
- 4** = Liikekulut ennen jälleenvakuuttajien palkkioita ja voitto-osuuksia
- 5** = Jälleenvakuuttajien osuus
- 6** = Vakuutustekninen kate ennen yhteistakuuerän ja tasoitusmäärän muutosta

Ensivakuutus	1	2	3	4	5	6
Luotto ja takaus						
2013	10 571	12 659	-3 164	-3 935	-1 110	4 451
2012	12 278	12 527	-1 273	-3 435	-1 719	6 100
2011	13 455	12 567	-5 584	-3 057	-1 617	2 309
Jälleenvakuutus						
2013	40	37	1	0	0	38
2012	50	34	0	0	0	34
2011	54	29	0	0	0	29
Yhteensä						
2013	10 610	12 697	-3 163	-3 935	-1 110	4 489
2012	12 329	12 560	-1 273	-3 435	-1 719	6 134
2011	13 508	12 596	-5 584	-3 057	-1 617	2 337
Tasoitusmäärän muutos						
2013						-4 461
2012						-6 054
2011						-2 338
Vakuutustekninen kate						
2013						27
2012						80
2011						-1

### 1.3 Vakuutusmaksutulosta vähennetyt erät

	2013	2012
Luottotappiot vakuutusmaksusaamisista	10	0

# TILINPÄÄTÖKSEN LITETIEDOT

<b>1.4 Sijoitustoiminnan nettotuoton erittely</b> (1 000 €)	<b>2013</b>	2012
Sijoitustoiminnan tuotot		
Tuotot muista sijoituksista		
Osinkotuotot	448	336
Korkotuotot	2 626	2 656
Muut tuotot	24	3
	3 098	2 994
Arvon alentumisten palautukset	736	771
Myyntivoitot	3 576	577
	4 312	1 348
<b>Sijoitustoiminnan tuotot yhteensä</b>	<b>7 410</b>	<b>4 342</b>
Sijoitustoiminnan kulut		
Kulut muista sijoituksista	-182	-197
Korkokulut ja muut vieraan pääoman kulut	-1	-2
	-183	-198
Arvon alennukset	-1 027	-869
Myyntitappiot	-32	-3
	-1 060	-872
<b>Sijoitustoiminnan kulut yhteensä</b>	<b>-1 243</b>	<b>-1 070</b>
<b>Sijoitustoiminnan nettotuotto</b>	<b>6 167</b>	<b>3 272</b>
<b>1.5 Tuloslaskelman liikekulujen erittely</b>	<b>2013</b>	2012
Vakuutusten hankintamenot	1 871	1 493
Vakuutusten hoitokulut	773	701
Hallintokulut	1 291	1 240
	3 935	3 435
<b>1.6 Kokonaisliikekulut toiminnoittain</b>	<b>2013</b>	2012
Maksetut korvaukset	179	173
Liikekulut	3 935	3 435
Sijoitustoiminnan hoitokulut	169	164
	4 283	3 771
<b>1.7 Tilintarkastajan palkkiot</b>	<b>2013</b>	2012
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	13	15
Muut palkkiot	5	45

## 2. TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT (1 000 €)

### 2.1 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset

	Aineettomat hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 647	553	2 202
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	-56	-82	-139
Lisäykset	177	25	202
Vähennykset	0	0	0
Hankintameno 31.12.	1 768	496	2 265
Kertyneet poistot 1.1.	-721	-480	-1 202
Edellisenä vuonna loppuun poistetut	56	82	139
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0
Tilikauden poistot	-263	-12	-275
Kertyneet poistot 31.12.	-928	-410	-1 338
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	840	86	927

### 2.2 Sijoitusten käypä arvo ja arvostusero

Sijoitukset 31.12.2013	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjan- pitoarvo	Käypä arvo
Kiinteistösjoitukset			
Muut kiinteistöosakkeet	1 298	1 298	2 030
	1 298	1 298	2 030
Sijoitukset omistusyhteisyrityksissä			
Osakkeet ja osuudet	3	3	3
	3	3	3
Muut sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet	30 558	30 558	36 059
Rahoitusmarkkinavälineet	71 980	71 980	73 725
	102 537	102 537	109 784

<b>Yhteensä</b>	<b>103 838</b>	<b>103 838</b>	<b>111 816</b>
-----------------	----------------	----------------	----------------

Rahoitusmarkkinavälineiden jäljellä oleva hankintameno sisältää korkotuotoiksi tai niiden vähennykseksi jaksotettua nimellisarvon ja hankintahinnan erotusta

-155

Arvostusero

7 978

# TILINPÄÄTÖKSEN LITETIEDOT

## 2.3 Kiinteistösjoitusten muutokset (1 000 €)

	Kiinteistöosakkeet
Hankintameno 1.1.	1 293
Lisäykset	5
Vähennykset	0
Hankintameno 31.12.	1 298

**Kirjanpitoarvo 31.12.2013**

**1 298**

## 2.4 Omassa käytössä olevat kiinteistöosakkeet

Jäljellä oleva hankintameno	1 298
Kirjanpitoarvo	1 298
Käypä arvo	2 030

## 2.5 Oman pääoman muutokset

	2013	2012
Sidottu		
Osakepääoma 01.01. = 31.12.	10 200	10 200
Vapaa		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 01.01. = 31.12.	10 026	10 026
Edellisten tilikausien voitto/tappio 01.01.	6 085	4 751
Osingonjako	-2 400	-1 200
Tilikauden voitto / tappio	4 678	2 533
	18 388	16 110
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>28 588</b>	<b>26 310</b>

## 2.6 Jakokelpoiset varat

	2013
Tilikauden voitto / tappio	4 678
Edellisten tilikausien voitto	3 685
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	8 363
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto ei osingonjakokelpoinen	10 026
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>18 388</b>



## 3. VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (1 000 €)

<b>3.1 Vastuut</b>	<b>2013</b>	2012
Takausvakuutuksen kokonaisvastuu	1 355 758	1 372 084
Takausvakuutuksen kokonaisvastuu vähennettynä vakuuksien laskennallisilla arvoilla	836 807	835 847
Leasingvuokravastuusopimukset		
Vuokra seuraavalla tilikaudella	82	86
Myöhemmin maksettavat vuokrat	89	97

Garantia on saanut 30.12.2011 ilmoituksen mahdollisesta vakuutustapahtumasta ja siitä johtuvan 5 miljoonan euron korvausvaatimuksen. Garantia katsoo, että esitetty korvausvaatimus on perusteeton eikä ole kirjannut sitä tunnettujen vahinkojen varaukseen tilinpäätöksessä. Asiassa ei ole vuoden 2013 aikana tapahtunut oleellista muutosta ja asian käsittelyä jatketaan edelleen.

## 4. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>4.1 Henkilöstökulut</b>	<b>2013</b>	2012
Palkat ja palkkiot	2 093	2 066
Eläkekulut	373	377
Muut henkilösivukulut	75	82
	<b>2 541</b>	<b>2 526</b>
Toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot	353	320
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	24	23

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 5. OMISTUKSIA MUISSA YRITYKSISSÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT (1 000 €)

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
<b>5.1 Osakkeet ja osuudet</b>		
Ishares S&P 500	10 633	12 573
Ishares Europe 600	8 031	9 379
SPDR S&P US Dividend	1 512	1 753
Ishares Europe MID 200	2 208	2 259
	<b>22 383</b>	<b>25 964</b>
<b>5.2 Osakerahastot</b>	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Fourton Odysseus	2 037	2 352
Fourton Stamina	2 980	4 392
	<b>5 016</b>	<b>6 744</b>
<b>5.3 Muut osakkeet</b>	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Oy Wincellars Ab	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>5.4 Kiinteistörahastot</b>	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Real Estate Fund Finland I Ky	488	488
	<b>488</b>	<b>488</b>
<b>5.5 Korkorahastot</b>	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Evli European Investment Grade	2 669	2 861
	<b>2 669</b>	<b>2 861</b>
<b>5.6 Osakkeet omistusyhteisyriyksissä</b>	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pajuniemi Oy	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

## 6. VAKAVARAISUUTTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

6.1 Toimintapääoma	2013	2012
Toimintapääoma		
Oma pääoma ehdotetun voitonjaon vähentämisen jälkeen	25 588	23 910
Omaisuu den käypien arvojen ja taseen kirjanpitoarvojen välinen arvostusero	7 978	8 007
Aineettomat hyödykkeet	-840	-926
Muut erät	<b>32 726</b>	<b>30 991</b>
Toimintapääoman vähimmäismäärä	3 700	3 700
Vakuutustekniseen vastuovelkaan sisältyvä tasoitusmäärä	65 171	60 710
Suhteessa täyteen määräänsä %	41	39

Helsingissä, 25. päivänä helmikuuta 2014

Timo Laitinen

Esko Rytkönen

Hannu Linnoinen

Juho Lenni-Taattola

Timo Salonen

Mikael Englund  
toimitusjohtaja

# TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Vakuutusmaksutulo, M€	10,6	12,3	13,5	13,7	14,5	12,5
Vakuutusmaksutuotot, M€	10,8	10,8	10,9	11,0	10,0	7,5
Liikevoitto, M€	10,7	9,4	4,0	10,1	6,1	2,5
Tilikauden tulos, M€	4,7	2,5	1,2	2,8	3,6	0,8
Vahinkosuhte %	22,2 %	11,7 %	50,8 %	18,7 %	68,7 %	11,6 %
Liikekulusuhte %	36,3 %	31,7 %	27,9 %	27,8 %	28,6 %	33,9 %
Yhdistetty kulusuhte %	58,5 %	43,4 %	78,7 %	46,6 %	97,2 %	45,5 %
Toimintapääoma, M€	32,7	31,0	27,9	30,4	27,6	24,2
Tasoitusmäärä, M€	65,2	60,7	54,7	52,3	45,9	44,6
Vakavaraisuuspääoma, M€	97,9	91,7	82,6	82,8	73,6	68,8
Kokonaispääoman tuotto% (käyvin arvoin)	9,2 %	11,2 %	1,5 %	13,5 %	8,4 %	1,5 %
Oman pääoman tuotto % (käyvin arvoin)	13,9 %	15,3 %	-1,9 %	16,6 %	16,9 %	0,1 %
Vastuunkantokyky %	904,1 %	846,3 %	752,6 %	748,5 %	736,0 %	913,5 %
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	24	23	23	24	22	21

# TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Vakuutusmaksutulo =	Vakuutusmaksutulo ennen jälleenvakuuttajien osuutta
Vahinkosuhte, % =	$\frac{\text{Korvauskulut}}{\text{Vakuutusmaksutuotot}} \times 100$ <p>Tunnusluku lasketaan jälleenvakuuttajien osuuden jälkeen.</p>
Liikekulusuhde, % =	$\frac{\text{Liikekulut}}{\text{Vakuutusmaksutuotot}} \times 100$ <p>Tunnusluku lasketaan jälleenvakuuttajien osuuden jälkeen.</p>
Yhdistetty kulusuhde, % =	Vahinkosuhte + liikekulusuhde
Liikevoitto tai -tappio =	Voitto tai tappio ennen tasoitusmäärän muutosta, satunnaisia eriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja
Kokonaispääoman tuotto, % = (käyvin arvoin)	$\frac{\begin{aligned} & +/- \text{ liikevoitto tai tappio} \\ & + \text{ korkokulut ja muut rahoituskulut} \\ & + \text{ perustekorkokulu} \\ & +/- \text{ arvonnkorotusrahoon/käyvän arvon rahastoon kirjattu arvonnkorotus/peruutus} \\ & +/- \text{ sijoitusten arvostuserojen muutos} \end{aligned}}{\begin{aligned} & + \text{ taseen loppusumma} \\ & - \text{ sijoitussidonnaisten vakuutusten vastuovelka} \\ & +/- \text{ sijoitusten arvostuserot} \end{aligned}} \times 100$ <p>Tunnusluvun jakaja lasketaan tilikauden ja edellisen tilikauden taseen mukaisten arvojen keskiarvona.</p>
Toimintapääoma =	$\begin{aligned} & + \text{ oma pääoma ehdotetun voitonjaon vähentämisen jälkeen} \\ & + \text{ tilinpäätössiirtojen kertymä} \\ & +/- \text{ sijoitusten arvostuserot} \\ & +/- \text{ laskennalliset verovelat} \\ & + \text{ pääomalainat (Fivan luvalla)} \\ & - \text{ aineettomat hyödykkeet} \\ & +/- \text{ muut laissa säädetyt erät} \end{aligned}$
Oman pääoman tuotto= % (käyvin arvoin)	$\frac{\begin{aligned} & \text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} \\ & + \text{ tuloverot varsinaisesta toiminnasta} \\ & +/- \text{ arvonnkorotusrahoon kirjattu arvonnkorotus/peruutus} \\ & +/- \text{ sijoitusten arvostuserojen muutos} \\ & - \text{ verot (mukaan lukien laskennallisen verovelan muutos sijoitusten arvostuseroissa)} \end{aligned}}{\begin{aligned} & + \text{ Oma pääoma alussa +lopussa} \\ & + \text{ vähemmistöosuus al + lop} \\ & +/- \text{ sijoitusten arvostuserot laskennallisen verovelan vähentämisen jälkeen al + lop} \end{aligned}} \times 100$ <p>Tunnusluvun jakaja lasketaan tilikauden ja edellisen tilikauden taseen mukaisten arvojen keskiarvona.</p>
Tasoitusmäärä= euromääräisesti	Toimintapääoma ja tasoitusmäärä on määritetty vakuutusyhtiölaissa sekä tarkemmin asetuksella ja ministeriön määräyksillä
Vakavaraisuuspääoma =	Toimintapääoma + tasoitusmäärä + vähemmistöosuus
Vakavaraisuuspääoma = % vastuuvasta	$\frac{\text{Vakavaraisuuspääoma}}{\text{Vakuutustekninen vastuuvasta - tasoitusmäärä}} \times 100$ <p>Vakuutustekninen vastuuvasta lasketaan jälleenvakuuttajien osuuden jälkeen.</p> <p>Vakuutusmaksutuotot lasketaan kahdeltatoista edeltävältä kuukaudelta jälleenvakuuttajien osuuden jälkeen.</p>
Vastuunkantokyky, % =	$\frac{\text{Vakavaraisuuspääoma}}{\text{Vakuutusmaksutuotot 12 kuukaudelta}} \times 100$



## VAKUUTUSYHTIÖ GARANTIAN YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet Vakuutusosakeyhtiö Garantian kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2013–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

## TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia, vakuutusyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat

ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

## LAUSUNTO

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

**Helsingissä, 11. maaliskuuta 2014**

Juha-Pekka Mylén  
KHT

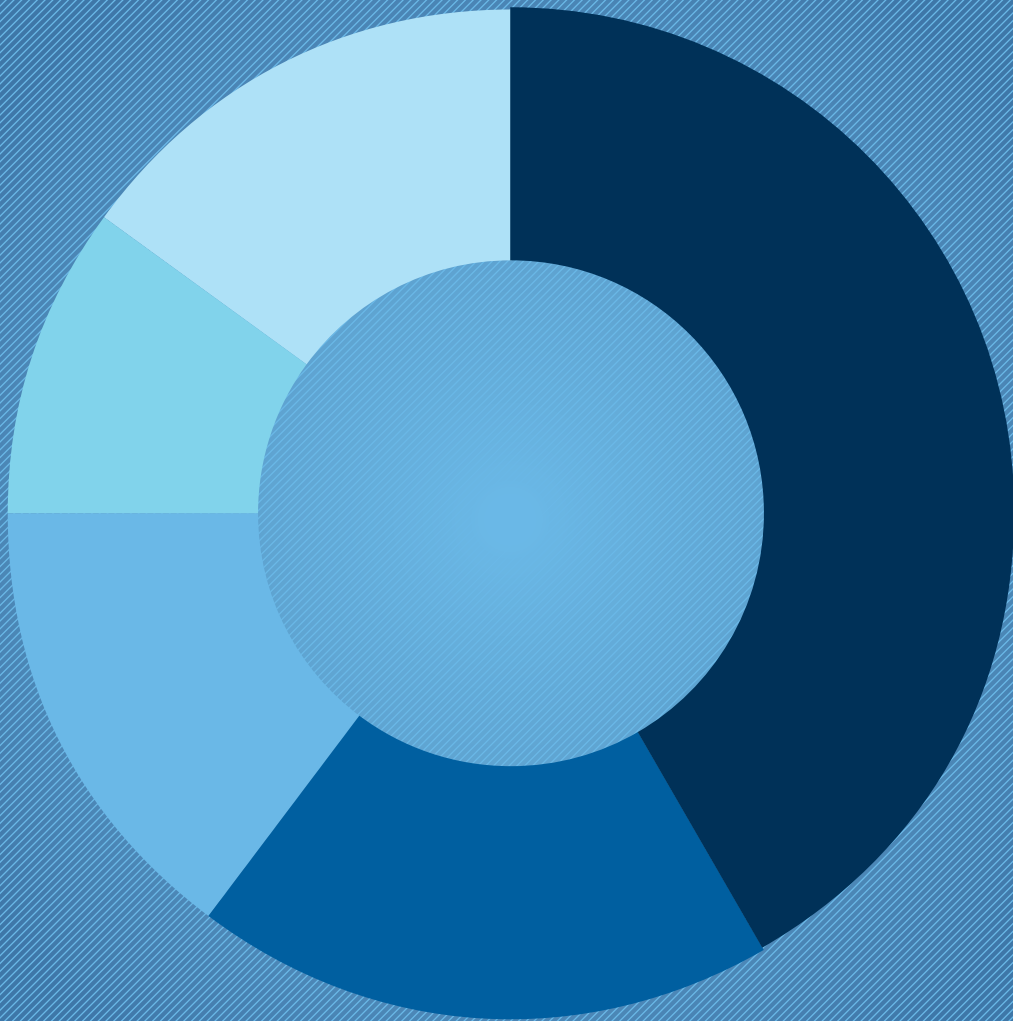
Paula Pasanen  
KHT





GARANTIA  
VAKUUTUSOSAKEHTIÖ

# ANNUAL REVIEW 2013





# At your service

Garantia Insurance Company Ltd is a non-life insurance company specializing in issuing guaranties for Finnish corporations.

The guaranty can be issued for a corporate investment, working capital financing or for corporate acquisitions. We also provide products targeted to domestic housing financing market. Garantia's loan guaranty is issued as a security for loans and other liabilities. The limit-based solution is a good alternative for repeated guarantee needs. Garantia has an extensive product range including special guaranties. Also tailor-made products are available to meet the customer's special needs.

# ANNUAL REVIEW 2013

Managing Director's Review	54
Loan Guaranties	56
Business Operations	58
Board of Directors and Organization	61
Risk Management	64
Annual Report of the Board of Directors	68
Profit and Loss Account	72
Statement of Changes in Financial Position	73
Balance Sheet	74
Accounting Principles for the Financial Statements	76
Notes to the Financial Statements	77
Key Financial Indicators	83
Calculation of Key Financial Indicators	84
Auditor's Report	85



# Managing Director's Review

The economy grew during 2013 in most of the largest OECD countries, except for the Eurozone, where the output was negative. In Finland, the economy contracted for the second consecutive year. For the ongoing year, the outlook is very modest, even though the recovery seems to have begun towards the end of 2013.

Industrial investments in particular remained at a low level in Finland, which resulted in a weak demand for investment financing in general. The demand for pension loans was at its lowest since 2005. Thus, the low demand for Garantia's main product, pension loan guaranties, was a clear disappointment during 2013.

The company introduced a new product, the fully guaranteed multi-issuer bond targeted at medium sized corporations. The product was well received among both investors and corporations seeking long-term financing. The demand outlook for the product is promising.

The year 2013 was a tough one in the Finnish housing market. The transaction tax increase and the regulator's moves to impose an LTV ceiling for residential mortgages further increased market uncertainty arising from worsening unemployment. The new underwriting volume of residential mortgage guaranties remained at a clearly lower level than during the previous few years, which resulted in a lower overall premiums written figure for Garantia in 2013.

The volume of commercial bond underwriting increased according to the chosen strategy for the second consecutive year despite the fact that the total new construction volume continued to decline.

As a result of the fluctuating demand for guaranty insurance products, the budgeted new underwriting was not achieved. The goal set for earned premiums was, however, met. The success in risk

management and loss prevention resulted in a claims volume lower than expected. The return on investments also exceeded the budgeted target, the profitability of the company exceeded all the main targets set for the year.

The solvency capital of the company grew rapidly throughout the year and is now at a level higher than ever before. The company now has a very strong solidity, which facilitates increasing underwriting volumes and further product development. The fluctuating demand for guaranty products will emphasise the role of product development even during the years to come.

Garantia maintained its public credit rating, which is one of the highest among Finnish corporations. The importance of a competitive credit rating was further augmented, especially when designing new guaranty products and solutions.

As the twentieth year of Garantia's operations has come to an end, I wish to thank all our long-term customers as well as our numerous new ones for a year of great cooperation. I also especially thank the personnel for their flexibility, which has enabled us to launch new products and procedures.

**Mikael Englund**  
Managing director



”

As the twentieth year of Garantia's operations has come to an end, I wish to thank all our long-term customers as well as our numerous new ones for a year of great cooperation.



# Loan guaranties

## What are they and how are they used?

Loan guaranties are equivalents to bank guarantees. Garantia signs an insurance agreement with a corporate client seeking guaranty insurance, and thereby commits to fulfilling the guarantor's responsibilities in case of insolvency. The obligation insured can be for example a loan, a project contract or a delivery agreement, or a mandatory legal obligation. Presenting a reliable security is often the prerequisite for the issuance of a loan or getting a contract. The loan terms are also more favorable if a loan guaranty is offered as a security.

A guarantee limit is a flexible and efficient tool when guarantees and bonds are needed repeatedly. The necessary security can be obtained easily from the guarantee limit for example when a contractor needs performance bonds, a supplier of prefabricated houses needs advance payment guarantees, or a bank granting mortgages needs Garantia's mortgage loan guaranty.

Likewise, an institutional lessor can obtain the required rental guarantees for their tenants through Garantia.

Loan guaranties are also applicable for insuring the retention of the value of an investment (fund guaranty) or a capital good (residual value insurance). A loan guaranty and its terms and conditions can also be customized to meet the individual needs of the customer.

In the following pages some of our customers describe their experiences regarding Garantia's loan guaranties. For more information about our products, please see our website at [www.garantia.fi](http://www.garantia.fi).

Garantia's loan guaranty or guarantee limit is an easy and economical way to take care of your company's financial and other obligations. Our skilled and experienced employees are happy to tell you more about Garantia's products and services. Please contact us for additional information.

## **GARANTIA'S LOAN GUARANTIES**

- Qualify as collateral for all senior debt obligations regardless of the branch, size or location of the company
- Commonly used for financing investments and working capital, and also to reorganize financing as well as collaterals
- Can also be used in arrangements relating to changes of company ownership
- Maximum guaranty period is ten (10) years; the interest rate for loans can be either fixed or variable
- The premium of the guaranty is determined on the basis of the estimated credit risk, loan period and possible counter collateral available
- Micro-guaranty is a new product variant intended for covering collateral requirements up to EUR 500,000

## **GARANTIA'S MICRO-GUARANTY**

- Flexible and quick process intended for companies meeting specific guaranty requirements
- Garantia can guarantee the loan or commitment either entirely or provide the required risk distribution guaranty
- Applying is easy: only an application and financial statements are needed to start the process
- Counter collateral is not required from the customer as a rule
- The maximum amount of the micro-guaranty as a loan guaranty is EUR 500,000
- Issued for financing investments or working capital needs, for example
- The loan has a fixed amortization schedule and a loan period of 5 years maximum
- When applied to a commercial guaranty, the maximum limit amount is EUR 2,000,000

## **GARANTIA'S COMMERCIAL BONDS**

- To guarantee contract obligations in construction business as well as in project deliveries and lease agreements – also as rental bonds for flats owned by institutional lessors
- Also for securing regulatory obligations common in earth construction, the building and delivery of prefabricated houses as well as group travel, and also to meet the Customs requirements
- A flexible guarantee limit is suited for recurring guarantee needs
- Garantia's guarantee limit gives free access to eService and to easy application and management of the guarantee portfolio
- A guarantee is usually issued from the limit on the day of application
- No counter collateral is usually needed for the limit, and thus the limit does not tie up company assets

## **GARANTIA'S BOND GUARANTY**

- Garantia has a credit rating of A-, Stable outlook by Standard & Poor's. Garantia guarantees bond issues of non-rated entities, which gives issuers access to debt capital markets and has an enhancing effect on the pricing environment of the bond
- Garantia pools and guarantees debt raised by multiple companies
- Garantia can also guarantee a part of or an entire bond issue by an individual company for credit enhancement purposes
- Funds are raised for general corporate purposes but are particularly beneficial in circumstances relating to asset purchases (M&A), financing of investments and refinancing of outstanding debt
- The maturity of the bond and the guaranty is customized to match the situation in the market
- Price of the guaranty is the function of the issuer's credit risk rating, the maturity of the bond and any possible collateral arrangements

## **GARANTIA'S MORTGAGE LOAN GUARANTY**

- An additional asset pledge with which the borrower can avoid having to provide a personal guarantee
- Provides the supplementary guaranty for a home loan as required by home loan creditors
- The loan guaranty limit is granted to the home loan creditor

## **GARANTIA'S LOAN GUARANTIES**

- An insurance product suitable for financing external investments in cooperation with a finance company, Garantia and the company investing
- A transparent and reliable three-party financing solution in which the rights and responsibilities will be divided among the different parties
- Fitting when a company does not want the operating lease to create a debt on the company's balance
- The investment object is owned by the finance company and it shall be leased to the user company for a fixed period. Garantia shall be responsible for the residual value after the end of the agreement period
- Used as a financing instrument in investment commodities with a long economic lifetime and efficient resale markets, such as real estates, ships and trains, industrial facilities or process systems



Our skilled and experienced employees are happy to tell you more about Garantia's products and services. Please contact us for additional information.

# Business operations

Garantia is a Finnish insurance company independent from financial groups, focusing on loan guaranties and the development and production of related services.

The long-term (5 year) and short-term (1 year) business goals and strategies are updated once a year during the Board of Directors' discussion on the business plan and annual budget. Garantia's business idea and basic strategies are the following:

## BUSINESS IDEA

- Garantia is a non-life insurance company that produces and develops guaranties and related services to its customers.
- Garantia aims to increase company value.

## OBJECTIVES

- The level of customer satisfaction to Garantia's products and services remains on a high level
- Customers and business partners regard Garantia as a long-term partner with a renown proficiency
- Garantia maintains its position as a leading provider of guaranty insurances
- Garantia has a comprehensive and efficient business partner network that secures the distribution of Garantia's products to private persons and small companies
- Garantia is profitable, solvent and growth seeking insurance company

## COMPETITIVE ADVANTAGES

- High class and content clientele
- Active customer service which is tailored for individual needs
- Continuing product development and ability to adapt
- Highly professional, motivated and cooperative staff
- Efficient and high-quality management system
- Reliable risk management procedures
- Sufficient financial solidity, liquidity and risk bearing capacity

## CORE VALUES

- Confidential cooperation with customers and business partners
- Just and motivating ambiance
- Ethically sustainable operations
- Evolving, efficient and profitable way to make business

## INSURANCE OPERATIONS

All of Garantia's insurance exposure consist of loan guaranties classified as insurance type 15. The company's main products are pension and mortgage guaranties. Other products include commercial bonds and residual value insurances, among others.

In 2013, new insurance policies were underwritten for a total of EUR 340.7 million. Insurance exposure per 31 December 2013 was EUR 1,356 million.

Garantia's customer-specific maximum exposure is EUR 12 million. Garantia may, however, grant insurance policies with a nominal value exceeding this if the amount of risk can be limited by means of reinsurance or collateral.

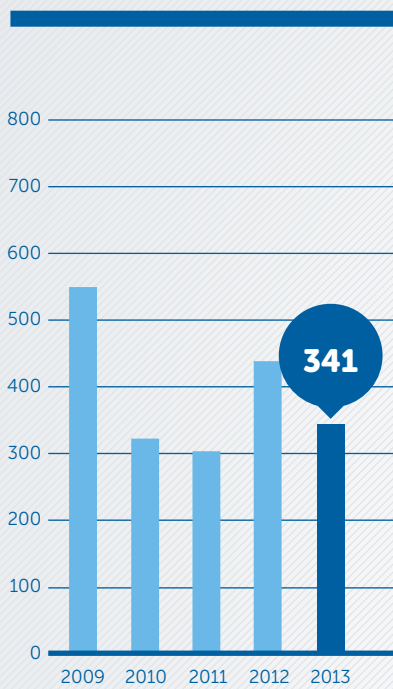
Garantia uses its own allocation and pricing model for risk capital as a central tool for risk selection, pricing and management of loan guaranties. In terms of the company's main product, this internal model is based on credit and collateral ratings determined by the company's own experts.

In practice, the entire insurance exposure of the company consists of Finnish risks. The credit risk for an individual industry of the loan guaranty exposure is kept reasonable by avoiding excess concentration on certain industries.

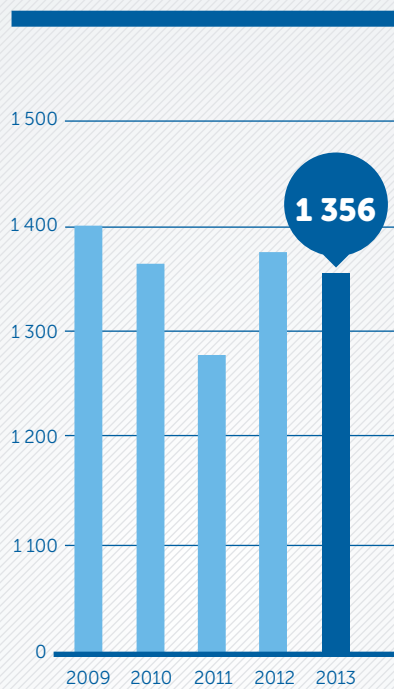
The exposure from mortgage guaranties consists of guarantees granted for private persons representing a good customer risk according to the loan granting criteria of the banks responsible for the distribution of the product. The guarantees are related to loans taken for buying a home. In practice, Garantia's guarantee can be obtained for a loan used for buying a relatively small home for the use by the borrowers themselves.



New insurances  
2009–2013, M€



Gross exposure  
2009–2013, M€



Insurance exposure  
by product

Loan guaranties

**47.6%**

Mortgage loan guaranties

**32.5%**

Other guaranties

**19.9%**

Guaranty exposure by industry



Trade and transportation

**9.1%**

Electricity, gas and heat

**7.7%**

Other industries

**14.4%**

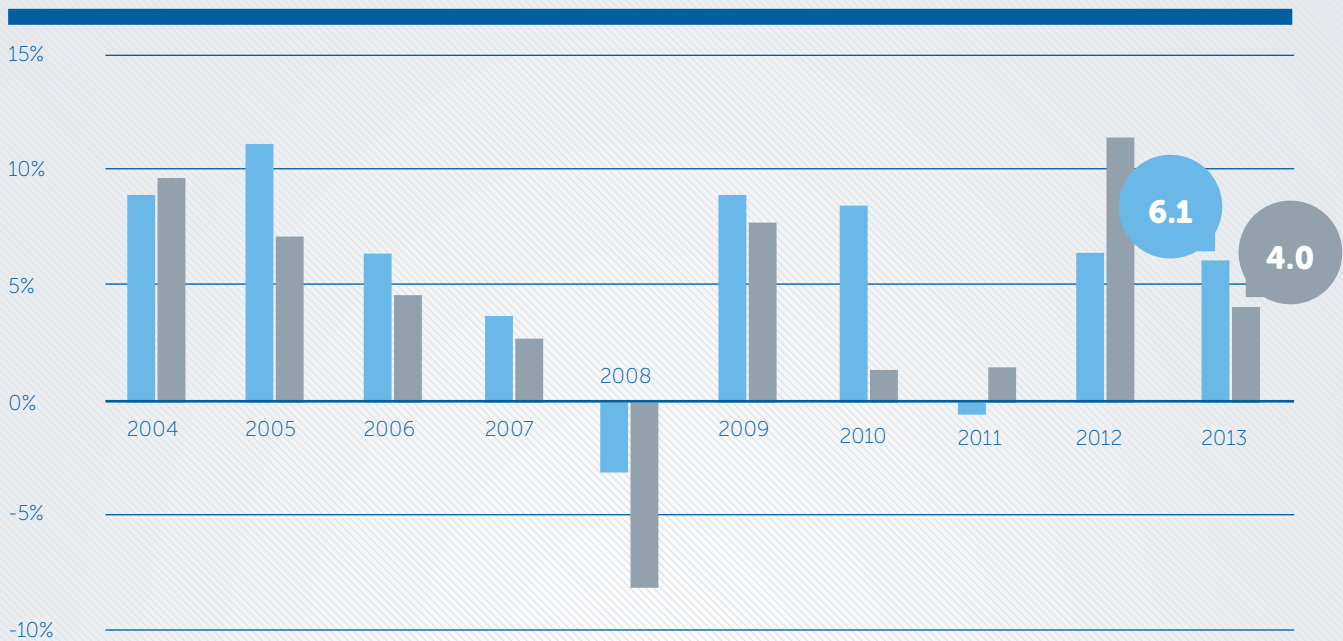
# Business operations

## Investment performance

2004–2013, %

■ Portfolio 5.5% p.a.

■ Benchmark 4.0% p.a.



## Ownership %

Garantia is owned by Finnish pension insurance companies and Veho Group Oy Ab.

Varma Mutual Pension Insurance Company	30.5
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	26.3
Elo Mutual Pension Insurance Company	22.9
Etera Mutual Pension Insurance Company	18.0
Veritas Pension Insurance Company	2.0
Veho Group Oy Ab	0.2
Försäkringsaktiebolaget Pensions-Alandia	0.1



## INVESTMENT ACTIVITIES

The role of insurance investment management is to manage the funds generated by the insurance business, to maximize risk adjusted returns while meeting the regulatory requirements. The importance of the investments backing the reserves and the capital is a key function at Garantia. The investments are well diversified and to avoid risk concentrations, the investment targets are selected in such a way that the correlation with risks arising from the insurance activities is as low as possible.

The investment management is a systematic and structured investment process that is used to control and manage investment activities. The investment plan is approved by the Board of Directors annually and is prepared in compliance with the current regulation. It sets the security, diversification, return and liquidity goals of Garantia's investment operations.

The strategic asset allocation determined in the investment plan refers to the average distribution of investment assets in the various asset classes. In 2013, the allocation for Garantia's fixed income investments was 80% and that of equities 20% of the total. The duration of the reference fixed income return was approximately five years.

The net investment return with current values was 5.9% in 2013. At the end of 2013, the market risk of the investment portfolio measured with VaR was EUR 20.6 million, i.e. 71% of the maximum market risk was at use. The risk level varied between 50% and 71% during the year.

## OWNERSHIP

Garantia is owned by Finnish pension insurance companies and Veho Group Oy Ab.

# BOARD OF DIRECTORS

**Timo Salonen**  
(born 1958)

**Hannu Linnoinen**  
(born 1957)

**Esko Rytönen**  
(born 1957)  
Vice-chairman

**Timo T. Laitinen**  
(born 1953)  
Chairman of the Board

**Juho Lenni-Taattola**  
(born 1960)



Member of the Board  
of Garantia from  
2012

M. Sc. (Econ.), LL.M.

Member of the Board  
of Garantia from 2007

Senior Vice President,  
CFO, SRV Group Plc

M. Sc. (Econ.), LL.M.

Member of the Board  
of Garantia from 2007

Partner,  
Sagacitas Finance  
Partners Oy

M. Sc. (Econ.)

Member of the  
Board of Garantia  
from 2007

Chairman of  
the Board FIM  
Corporation

M. Sc. (Eng.)

Member of the Board  
of Garantia from 2009

Attorney, Partner,  
Hammarström  
Puhakka Partners,  
Attorneys Ltd

LL.M., M. Sc. (Econ.)



# Personnel



The average age of employees was 48.4 years on 31.12.2012 and the average length of employment at Garantia was 12 years.

**1. Heli Blom,**  
Financial Assistant, BBA,  
at Garantia from January  
20th 2014

**2. Markku Dufva,**  
Vice President,  
M. Sc. (Econ.)

**3. Titta Elomaa,**  
Investment Director,  
M. Sc. (Econ.)

**4. Mikael Englund,**  
Managing Director,  
M. Sc. (Eng.), MBA

**5. Tuukka Fabritius,**  
Lawyer, LL. M.

**6. Tero Haapiainen,**  
Corporate Analyst,  
M. Pol. Sc.

**7. Sirpa-Liisa Heino,**  
Vice President,  
MBA (Henley)

**8. Marjo Honkanen,**  
Corporate Analyst,  
M. Sc. (Econ.), CCA

**9. Mari Kanervisto,**  
Corporate Analyst,  
M. Pol. Sc., CCA

**10. Timo Lanki,**  
Chief Corporate Analyst,  
BBA, CCA

**11. Timo Lehtikainen,**  
Senior Vice President,  
General Counsel, LL. M.

**12. Hannu Lopenen,**  
Senior Vice President,  
Customer Relations, LL. M.

**13. Ari Parmi,**  
Vice President,  
M. Sc. (Econ.)

**14. Elina Rainio,**  
Corporate Analyst,  
M. Pol. Sc., CCA

**15. Hanna Rantanen,**  
Executive Assistant,  
BBA

**16. Soile Simenius,**  
Financial Assistant,  
Business College Graduate

**17. Gun Stjernberg,**  
Financial Assistant,  
Socionom

**18. Riitta Takala,**  
Executive Vice President,  
CFO, deputy of the  
Managing Director,  
M. Sc. (Econ.)

**19. Jyrki Tarkkonen,**  
Vice President,  
M. Sc. (Eng.), CEFA

**20. Jenni Tiainen,**  
Vice President,  
B. Pol. Sc., M. Sc.  
International Relations  
(LSE), M. Sc. Management  
(Cass Business School)

**21. Juha Vehviläinen,**  
IT Manager,  
Ph. under-graduate

**22. Kirsi Viitanen,**  
Financial Assistant,  
Business College Graduate

**23. Raija Öblom,**  
Financial Assistant,  
Business College Graduate

## ORGANIZATION

The total number of employees of Garantia was 24 at the end of December 2013. The average age of employees was 48.4 years and the duration of employment at Garantia 12 years in average. The company executes all permanent core operations with its own organization, but purchases expert services from several operators and service providers.

## AUDITORS AND ACTUARY

At the end of the 2013 financial year, authorized public accountants Juha-Pekka Mylén and Paula Pasanen acted as the company's auditors and authorised public accountant Timo Nummi as the deputy auditors.

The actuary of the company was Kalervo Koistinen SHV.

# Risk management

The company's risk management system can be divided into business level risk management, internal control, independent risk management and internal audit.

Business level risk management is organised by the respective business function managers. Internal control is organised by the CEO with the help of company compliance function. Independent risk management is organised by the risk management function and the corporate analysis unit is responsible for internal credit ratings and client risk analyses. Internal audit is outsourced to external specialists. Risk management function is responsible for coordinating the internal audit. In addition, company operations are audited by the financial auditors and the Finnish supervisory authority.

The Board of Directors carries the overall accountability for internal control and risk management. It annually reviews that the internal control is properly organised and, if needed, takes corrective measures. The CEO is responsible for organising the internal control and the risk management systems. Employees are responsible for performing the internal control and risk management activities stated in their job descriptions and company internal guidelines.

The company general guidelines and business plan together with specific policies define the risk management practices and risk limits within the company. An annually updated risk management plan defines the key risk management development initiatives. The internal audit is steered using audit guidelines and an annual audit plan approved by the Board.

The control of operations is based on constant monitoring of reports, documentation of processes and daily participation in the operational activities. The internal audit reports their observations to the CEO and the Board of Directors.

The company's risk management also includes a contingency plan for securing the company's operations in any exceptional circumstances which may threaten the society or the company.

The company's corporate analysis unit, risk management function and actuarial function have been made independent from the business operations taking risks. The compliance function, however, remains organised under the company's legal affairs unit.

## INSURANCE UNDERWRITING

By underwriting a guarantee, Garantia assumes a counterparty risk from a client. The overall insurance risk is determined by the number and the size of claims. The most significant risks associated with guarantees are counterparty risk, collateral value risk and recovery risk.

The most significant decisions in insurance operations are taken when underwriting an insurance policy. Due to the long maturity and nature of guaranties, especially loan guaranties, the main emphasis in underwriting risk management is on risk evaluation, pricing and follow-up of the risks insured. Collateral, reinsurance and policy termination covenants are used to mitigate the risks. Insurance risk selection and underwriting decisions are mainly taken by the Credit Committee according to the company general and detailed guidelines covering the insurance operations.

The risk analysis primarily aims at correctly evaluating and determining the risk of insolvency of the guaranteed counterparty. In addition, the effects of the product and the agreement structure as well as collateral or reinsurance, if any, are modelled. In the case of loan guaranties and surety bonds, the risk of the counterparty becoming insolvent is evaluated on the basis of a credit rating that is determined based on a corporate analysis according to the characteristics of the case. Garantia has used its own credit rating scale since 1993. Underwriting a loan guaranty requires a valid credit rating assigned by Garantia's Rating Committee. Company does not approve ratings assigned by any outside body as such. The credit ratings are updated as long as the customer's guaranties stay valid.

The collateral for loan guaranties is also evaluated and rated at Garantia. The Collateral Rating Committee is responsible for determining and updating these ratings.

The risk entailed in the annual fluctuation of claims paid is measured using Garantia's internal credit and collateral ratings and the internal risk capital model. Insurance risk, together with the investment risk and operative risk, relative to company solvency capital is to remain within the limits defined in company business plan. At the end of 2013 the amount of risk employed in insurance portfolio on the confidence level of 99,9% was EUR 53.7 (50.4) million.

Garantia reinsures its exposures if an individual risk is not within the limits of Garantia's risk diversification policy or when reinsurance is considered to represent a more economical option than other sources of solvency capital. For the time being the company is using two reinsurance programs, a facultative one for loan guaranties and a proportional one for surety bonds to cover individual risks exceeding the own retention. Own retention is EUR 12 million.



# Risk management

The annual claims volume may vary considerably depending on the business cycle. During economic decline and at the beginning of the upturn following it, the claims are often several times higher than those of better economic periods. In most cases, a part of the claims paid can be recovered, but the delay between a claim payment and the recovery may be very long, up to several years. Potentially imminent claims are prevented and mitigated applying a special proactive risk client process as soon as information is received about the threat of an imminent insolvency of a customer.

## INVESTMENT MANAGEMENT

The Board of Directors decides on the investment principles, the framework for decision-making and risk-taking as well as the goals and strategic allocations when approving the annual investment plan and also company general guidelines. The Investment Director of the company prepares and implements the company's investment decisions according to the investment plan. An Investment Committee makes the most important operative investment decisions and monitors the risk-taking in investment activities and ensuring that the investment activities are in compliance with the approved investment plan. The company emphasizes the importance of risks management and liquidity rather than a quest of high return on investments.

The amount of investment risk is measured using a Value-at-Risk model that is based on the asset volatility information calculated from market indexes and, as regards credit risk, on company internal credit ratings and risk capital model. According to the investment guidelines, the maximum amount on investment risk is the current solvency margin exceeding the regulatory solvency margin requirement. Garantia's solvency margin at end of 2013 was EUR 32.7 (31.0) million and the regulatory solvency margin requirement was EUR 3.7 (3.7) million. At the end of 2013 the investment risk VaR measure on 99,9% confidence level was EUR 20.6 (16.8) million and thus the employed investment risk was 71 (67) % of its maximum value.

## INVESTMENT RISKS ARE DIVIDED INTO SUBTYPES AS FOLLOWS:

### Market risk

Market risk stands for a risk of loss or an unfavourable change in the economic situation due to, directly or indirectly, the fluctuation in prices of financial instruments. Market risk can be divided into equity risk, interest rate risk, property risk and currency risk. Market risk is mitigated mainly through diversification and so that equities investments are only made through funds.

### Credit risk

Credit risk stands for the counterparty risk entailed in the investment portfolio and a fluctuation of market prices it causes. Credit risk is mitigated mainly through counterparty specific limits and credit rating requirements.

### Risk accumulation

Risk accumulation over insurance and investment activities is restricted by avoiding taking the same risk in both insurance and investment activities. The total single exposure is defined as the insurance exposure added with direct equity and debt investments. If this exposure is to exceed a defined limit, primary adjustment is to rebalance the investment portfolio.

### Liquidity risk

The investment assets are, apart from property investments inter alia, always liquid securities or shares of mutual funds. The investment assets are required to be liquid within the common clearing time of 1-3 days.

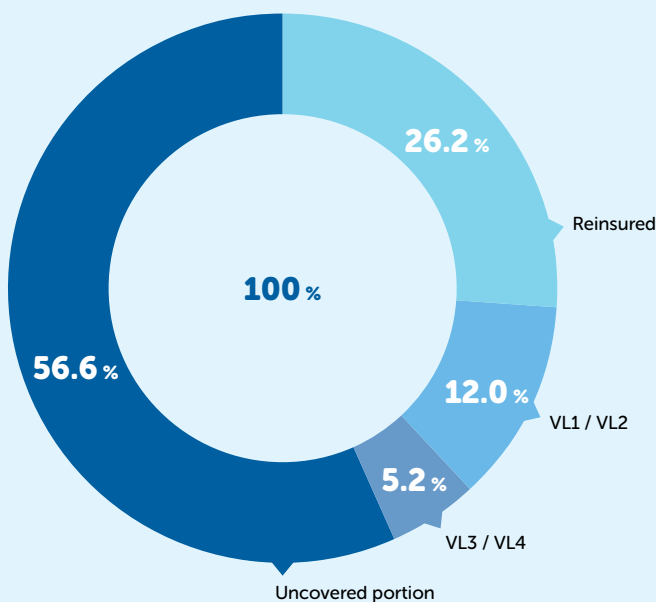
## Garantia's credit rating scale

Rating	Description of the capability to meet financial commitments	Description of credit risk
<b>AAA</b>	Extremely strong. Highest rating	Lowest credit risk
<b>AA+</b> <b>AA</b> <b>AA-</b>	Very strong	Extremely low credit risk
<b>A+</b> <b>A</b> <b>A-</b>	Strong	Very low credit risk
<b>BBB+</b> <b>BBB</b> <b>BBB-</b>	Very good	Low credit risk
<b>BB+</b> <b>BB</b> <b>BB-</b>	Good	Moderate credit risk
<b>B+</b> <b>B</b> <b>B-</b>	Adequate	Considerable credit risk
<b>C+</b> <b>C</b> <b>C-</b>	Weak	High credit risk
<b>D</b> <b>D-</b>	In default. In default, claim received	Default

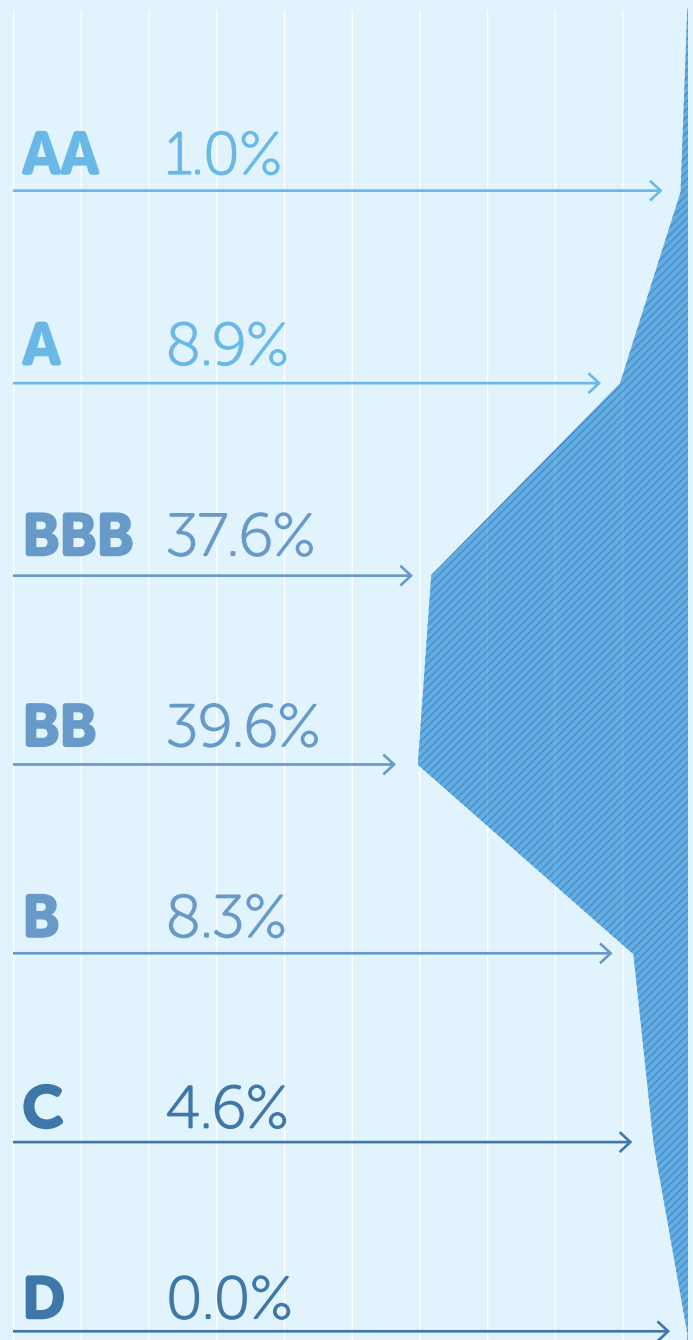
## Garantia's collateral classes

<b>VL1</b>	A secure, liquid collateral
<b>VL2</b>	A secure collateral within the collateral value
<b>VL3</b>	A collateral within the current value
<b>VL4</b>	Other security

## Amount of exposure covered by reinsurance and collateral



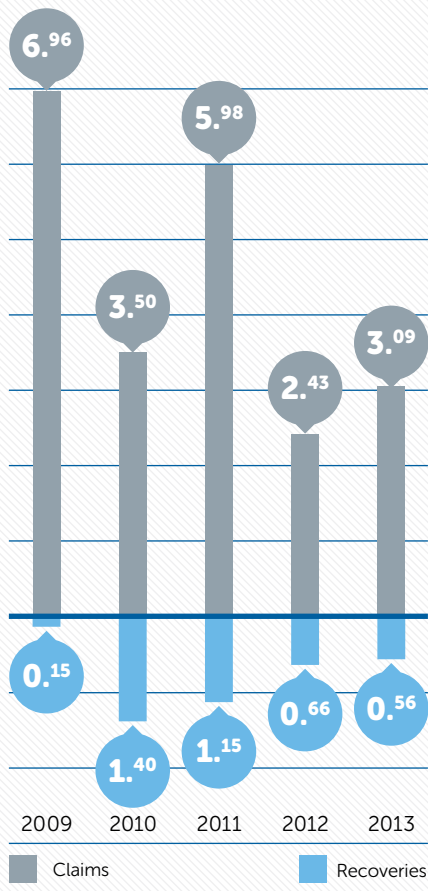
## Garantia's gross exposure by credit rating, corporate guaranties



# Risk management

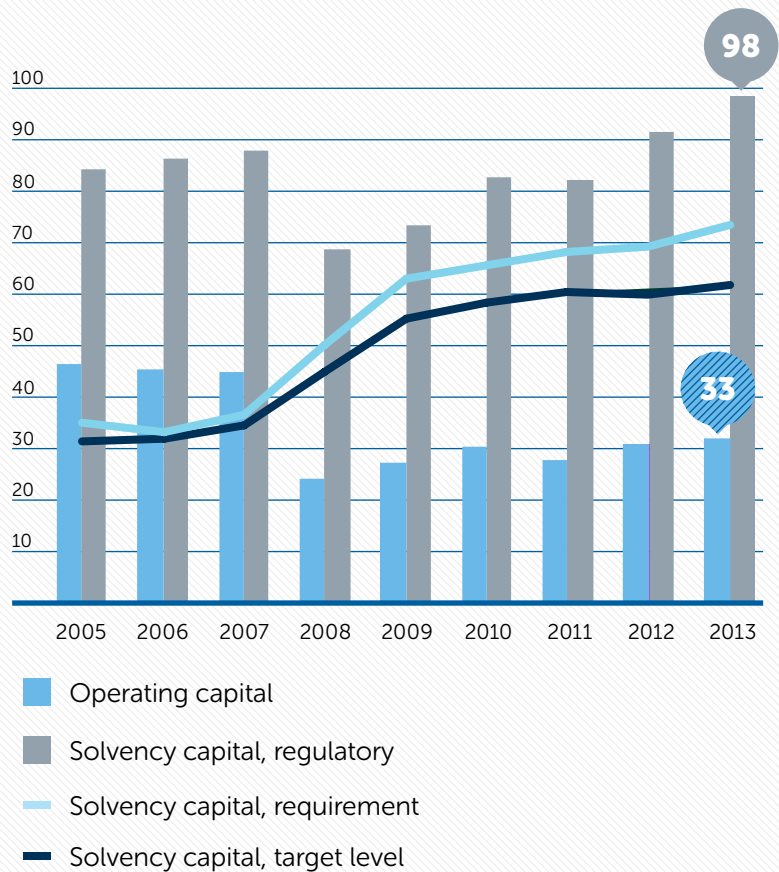
## Claims and recoveries

2008–2013, M€



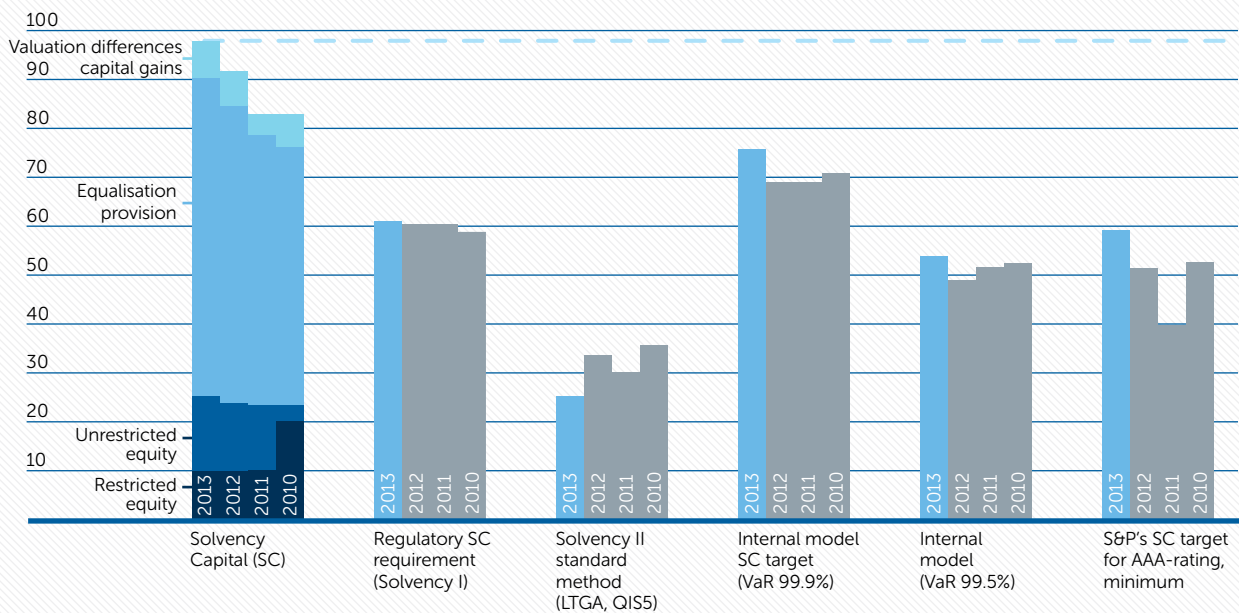
## Solvency capital and solvency requirement

2005–2013, M€



## Solvency capital of Garantia and solvency capital requirements

2010–2013, M€



## OPERATIONAL RISKS

Operational risks are financial losses or other adverse consequences stemming from company processes, systems, organisation and legal affairs.

Risks related to operations are primarily managed by means of comprehensive guidelines, efficient organisation and demanding participation of at least two persons in decisions involving an increase in insurance exposure or financial liability. According to this principle, for instance, the policy underwriting and the assessment are organisationally independent.

The control and monitoring of operations is based on continuous follow-up of the development of insurance operations, which calls for an efficient IT system. The company main IT system covers mainly all needed CRM and ERP functionalities including the management reporting. The system provides regularly information on premium income, insurance portfolio, exposures, claims and recovery for the company management. A new tailored main IT system has been introduced in early 2012.

Garantia conducts an annual internal company-wide risk survey covering all risks faced by the company. As a part of the results, an internal capital requirement of EUR 1.6 (1.7) million for operational risks was determined.

## GARANTIA'S CREDIT RATING

The company has a long-term credit rating by Standard&Poor's last updated on 5 July 2013. Garantia's grade (A-/Stable outlook) is comparable to those of the best foreign special companies in the business. Only a few large corporations domiciled in Finland have a public international credit rating, and only a couple of them have a rating equal to or better than that of Garantia.

## SOLVENCY

A business plan covering the following five years is updated annually and the plan includes a projection for company capitalisation. The amounts of underwriting and investment risk as well as the

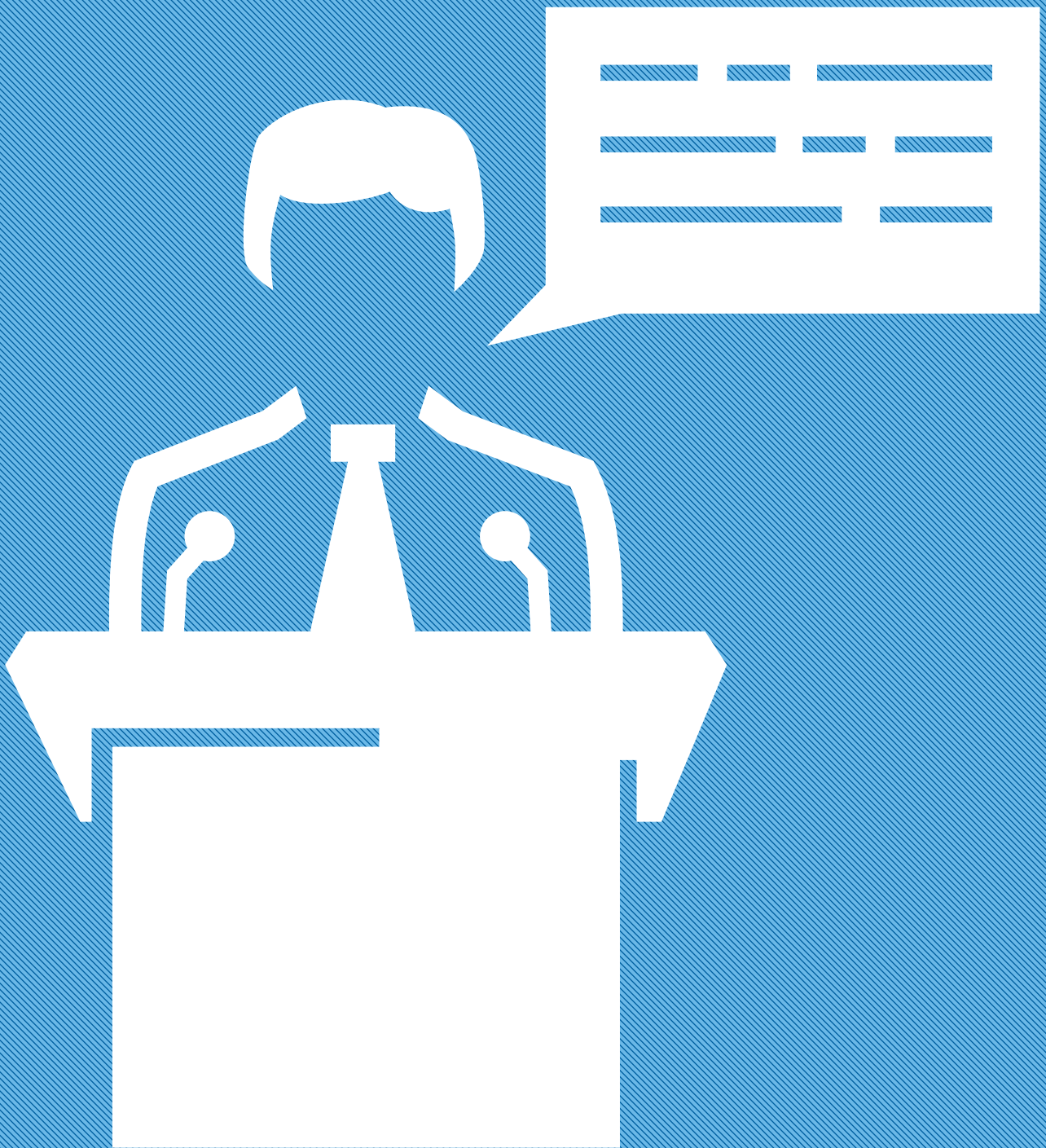
maximum individual risk as well as the total amount of risk are kept within the limits determined in the annual budget and investment plan and the decisions on maximum own retention and solvency capital level accepted by the Board of Directors.

A key measure for company risk-bearing capacity is the amount of solvency capital. In year end 2013 it was EUR 97.9 (91.7) million. The company solvency capital consists of market value adjusted restricted and unrestricted own capital and of equalisation provision. The target level for solvency capital on 99.9% confidence level according to company guidelines and internal risk capital model was EUR 75.8 (69.0) million and thus the solvency position was 129% (133%) of the target level.

The company has been developing its own risk capital model used in the allocation of solvency capital and the pricing of insurance products since 2007. For loan guaranties and surety bonds, the model is essentially based on Garantia's own credit and collateral ratings and the default and recovery probabilities assigned to these ratings. In addition to the evaluation and management of the overall risk, this risk capital allocation model is also used in the pricing of the main products. The company is also discussing the option to seek approval for using its own model as basis for the regulatory supervision of the company's solvency.

Equalisation provision constitutes about 82 (79) % of company's technical provisions. The purpose of equalisation provision is to even out strong annual fluctuation of claims volume characteristic to guaranty and credit insurance in particular.

In addition to its own model, the company also uses several other models in the planning and management of its solvency capital. According to all of the models used, the company's solvency capital exceeds the amount of capital required with a margin that is considered sufficient.





# Annual report of the Board of Directors

## FINANCIAL PERIOD 1 JANUARY – 31 DECEMBER 2013 IN BRIEF

- Premiums written **10.6** (12.3) million euros
- Earned premiums **10.8** (10.8) million euros
- Profit for the financial year **4.7** (2.5) million euros
- Net return on investments at current values **5.9%** (6.1%)
- Solvency capital **97.9** (91.7) million euros
- Combined ratio **58.5%** (43.4%)

## MARKET SITUATION

Due to the weak economic cycle in Finland and some of its key export countries, investments were still at a low level. This also impaired the demand for investment funding. In 2013, the demand for pension loans was at its lowest since 2005. In addition, the demand for pension loan guaranties fell short of expectations. Towards the end of the year, the company launched a multi issuer bond covered by guaranty policy underwritten by Garantia, intended as a new financing channel for medium-sized companies. As a long-term debt financing method, group bond is suitable for satisfying the same kinds of financing needs as pension loans.

The demand for mortgages was very low during the first months of 2013 due to legislation projects concerning the regulation of the field and changes in asset transfer tax pending. In addition, the poor economic outlook, employment situation and development of real earnings kept the demand for housing and the willingness to move low. The demand for residential mortgage guaranties remained very low during the year, falling clearly short of the advance estimates.

The company has invested strongly in increasing its market share in commercial bonds and succeeded in it according to the expectations set, even though the basic demand was still low as the volume of construction continued to decrease in Finland.

The positive trend that already began last year continued in the share markets of almost all developed countries throughout 2013. In the debt market, interest rates were very low throughout the year, and the real interest rate of government bonds representing a good credit risk in particular was negative.

## INSURANCE OPERATIONS

The total of Garantia's insurance exposure was 1 356 (1 372) million euros at the end of the year and net exposure was 837 (835) million euros. The total number of current insurance policies was 516 (587) at the end of the financial year. The insurance exposure was divided between the three largest product groups as follows: loan guaranties 47.6%, commercial bonds 12.9% and residential mortgage guaranties 32.5%.

The equalization amount was 65.1 (60.7) million euros at the end of the year. The company's solvency capital grew by 6.2 million euros during the year and reached 97.9 (91.7) million euros at the end of the year. The company's risk carrying capacity was 904% (846%).

## INSURANCE PREMIUMS

The company's gross premium income was 10.3 (13.5) million euros and its net premium income was 8.7 (10.6) million euros. The share of outward reinsurance of premium income was 1.9 (1.8) million euros. In 2013, earned premiums amounted to 10.8 (10.8) million euros.

## CLAIMS

Risk prevention was successful in 2013, and the claims volume was moderate during the year. The loss ratio was 22.2% (11.7%).

In 2013, there were 52 (51) claims events, which led to a total claims volume of 3.6 (3.1) million euros. Of this sum, a total of 0.7 (0.8) million euros was recorded as claims of recourse. A total of 1.1 (1.2) million euros of claims paid during the financial year and before was recovered. Of this sum, 0.5 (0.5) million euros was recorded as claims of recourse.

The company is not involved in any litigation, and no other claims have been made against the company.

However, a claim totaling 5.0 million euros was made against Garantia already during 2011, which is regarded by the company as invalid. No substantial changes took place with regard to this matter in 2013, and the processing of the matter continues.

## RESULT FROM INSURANCE ACTIVITIES

The balance on the technical account before the change in the equalization provision was 4.5 (6.1) million euros, and the transfer to the equalization reserve was 4.5 (6.0) million euros. The company's expense ratio was 36.3% (31.7%) and combined ratio 58.5% (43.4%).

## INVESTMENT ACTIVITIES

Investment activities exceeded the set return targets in 2013. The net accounting income from investment activities was 6.2 (3.3) million euros. During the financial year, the valuation difference of investment assets decreased from 8.0 million euros to 7.9 million euros. The net return on investments at current values was 6.1 (6.0) million euros, or 5.9% (6.1%).

## RISKS AND RISK MANAGEMENT

The risks to which Garantia is exposed can be divided into risks related to insurance and investment activities and operational risks. The level of risks related to insurance and investment activities is assessed through officially required reporting and through risk models developed by the company. Operational risk levels are assessed through a risk survey process. Central insurance and investment risks are also assessed in the risk survey so that any flaws in the risk models can be detected.

Risk management is an essential part of the company's operations, and a major portion of company's core processes have been developed from a risk management perspective. The company's Board of Directors confirms the annual internal control and risk management plan, and regularly monitors the development of the company's risk position and adequacy of the company's solvency capital. The company's risk management has been organized taking particular interest in ensuring the independence of risk management functions from business operations, and the regulations and guidelines issued by the regulatory supervision of insurance companies.

The central means of controlling insurance-related risks are the careful analysis and evaluation of credit risks before underwriting, adequate diversification of risks, pricing, collateral arrangements and the reinsurance of major risks. The risk posed by the same counterparties in insurance and investment activities is also taken into account in the management of overall risk. The Board of Directors proactively monitors clients with significant liabilities and a high risk level.

The risk assessment and management of corporate guaranty products are based on the company's own credit rating system and related careful assessment of the companies. The company's own credit rating system has been in use since 1993, and the risk capital allocation system, pricing of guaranties and measurement of the overall risk are based on this rating system. As part of risk management and claims control, the credit ratings for client companies are regularly updated and loss prevention measures are taken where necessary. At the end of the financial year, the company's exposure not covered by reinsurance or prime collateral was 837 (835) million euros.

Overall risk related to investments is assessed by using a Value at Risk model which is based on volatilities calculated from market indices. Risks related to fixed income investments are assessed using Garantia's own risk capital allocation model. The total amount of market risk may not be higher than the amount of operating capital exceeding the minimum operating capital.

The management of operational risks is based on the continuous evaluation and updating of operational guideline coverage, and on training related to the implementation of those guidelines. A risk assessment pursuant to the evaluation and management system for operational risks is carried out annually, and its results are taken into consideration when, for example, compiling the risk management plan.

## CREDIT RATING

The company has and maintains a credit rating from an internationally renowned credit rating agency (Standard & Poor's: A-/ Stable outlook). The next rating report is expected to be published in March 2014.

## PERSONNEL

During the financial year, an average of 24 (23) people worked at Garantia. The average age of employees was 48.4 (47.8) years on 31 December 2013 and the average duration of employment at Garantia was 12 (11) years.

## MANAGEMENT

On 21 March 2013, Garantia's annual general meeting reelected **Timo T. Laitinen, Hannu Linnoinen, Esko Rytönen** and **Juho Lenni-Taattola** as members of the Board of Directors. The Board's term lasts until the end of the following annual general meeting. Timo T. Laitinen has acted as the Board's Chairman, and Esko Rytönen has been the Deputy Chairman of the Board of Directors.

## The demand outlook for corporate bond issues and related products seems promising.

The company's CEO was **Mikael Englund**, and **Riitta Takala** acted as the CEO's deputy. The management team consisted of the CEO, CFO **Riitta Takala** and Senior Vice Presidents **Hannu Loponen** and **Timo Lehtikainen**. The company's actuary has been **Kalervo Koistinen, SHV**.

The annual general meeting held on 21 March 2013 elected authorized public accountants **Juha-Pekka Mylén** and **Paula Pasanen** as the company's auditors and KPMG Oy Ab and authorized public accountant **Timo Nummi** as deputy auditors.

Garantia's internal control is procured from external service providers as an outsourced service. In 2013, the service was provided by Ernst & Young Oy.

### BOARD OF DIRECTORS' PROPOSAL REGARDING THE USE OF PROFITS

The net profit for the financial year was 4 677 911.86 euros and the company's distributable retained earnings were 8 362 512.30 euros. The Board of Directors proposes that the profit be transferred to retained earnings and that a dividend of 50 euros/share or a total of 3 000,000 euros be paid.

### OUTLOOK FOR 2014

Economic growth will continue to be clearly higher in the United States than in Western Europe. In several large European Union Member States the economic growth will also be higher than in Finland, and the economies of the South European countries, which have faced severe difficulties for a long time, seem to be returning to a growth track.

The Finnish economy declined during 2013, even though it seems that the weakening of the economic cycle stopped, and the economy is expected to return to slow growth during 2014. No substantial recovery in the demand for pension loans is in sight before the amount of investments and thereby also their financing recovers or the increase in short-term market interest rates outpacing the long-term interest rates reduces the differences between market interest rates of different lengths. There is reason to prepare for an increase in the claims volume, which usually follows a turn in the economic cycle.

The demand outlook for corporate bond issues and related products seems promising.

It seems improbable that the volume of residential mortgage guaranties will recover quickly to the level of previous years, as economic uncertainty and re-initiated projects, such as decreasing the loan-to-value ratio applicable to home loans, will further decrease the volume of new housing sales and guaranties. However, the company will aim to increase the volume of guaranties by, for example, reinforcing its organization.

The overall demand for commercial guaranties, which mainly depends on the volume of construction activity, will probably remain low, similar to previous years. However, the company will continue to invest in increasing its market share.

As a whole, the company's premium income is expected to be roughly on a par with 2013.

The continuing moderate expectations in investment activities are largely based on the stock market, as the market yield from debt instruments will remain very low and their risk level high.

# PROFIT AND LOSS ACCOUNT 1.1.–31.13.

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>Technical account</b>			
Earned premiums	1.1, 1.3		
Premiums written		10 610	12 329
Reinsurers' share		-1 934	-1 770
Change to provision for unearned premiums		2 086	232
Reinsurers' share		66	45
		10 828	10 836
Claims incurred			
Claims paid		-2 526	-1 772
Change in provision for outstanding claims		-637	499
Reinsurers' share		758	6
		-2 405	-1 268
Operating expenses	1.5, 1.6, 1.7	-3 935	-3 435
<b>Balance on technical account before change to equalization provision</b>		<b>4 489</b>	<b>6 134</b>
Change to equalization provision		-4 461	-6 054
<b>Balance on technical account</b>		<b>27</b>	<b>80</b>
<b>Non-technical account</b>			
Investment income	1.4	7 410	4 342
Investment expenses	1.4	-1 243	-1 070
Direct taxes on ordinary operations		-1 516	-819
<b>Net profit for the financial year</b>		<b>4 678</b>	<b>2 533</b>

# STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION 1.1.–31.13.

(1 000 €)	2013	2012
<b>Cash flow from operations</b>		
Profit/loss from ordinary operations / profit/loss before extraordinary items	4 678	2 533
Adjustments		
Change in technical provisions	2 188	5 272
Write-downs and revaluations on investments	291	98
Planned depreciation	275	268
Other adjustments	-2 730	347
Cash flow before changes in working capital	4 702	8 519
Change in working capital		
Short-term non-interest-bearing trade receivables increase (+)/decrease (-)	449	207
Short-term non-interest-bearing liabilities increase (+)/decrease (-)	864	-173
Cash flow from operations before financing items and taxes	6 015	8 552
Direct taxes paid	-814	-921
Cash flow before extraordinary items	5 201	7 631
<b>Cash flow from operations</b>	<b>5 201</b>	<b>7 631</b>
<b>Cash flow from investments</b>		
Placements in investments/capital gains on investments (excl. financial assets)	-2 617	-6 020
Investment and capital gains (net) related to intangible and tangible assets and other assets	-202	-54
<b>Cash flow from investments</b>	<b>-2 819</b>	<b>-6 074</b>
<b>Cash flow from financing</b>		
Dividends paid / interest on guaranty capital and other distribution of profits	-2 400	-1 200
<b>Cash flow from financing</b>	<b>-2 400</b>	<b>-1 200</b>
<b>Change in financial assets</b>	<b>-18</b>	<b>358</b>
Cash and bank balances at the start of the financial year	1 745	1 387
Cash and bank balances at the end of the financial year	1 727	1 745



# BALANCE SHEET 31.13.

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>ASSETS</b>			
<b>Intangible assets</b>	2.1		
Intangible rights		21	43
Other long-term expenditure		819	883
		840	926
<b>Investments</b>			
Investments in real property	2.2		
Real property and shares in property	2.3, 2.4	1 298	1 293
Investments in associates			
Shares and participations		3	0
Other investments			
Shares and units		30 558	20 446
Other financial instruments		71 980	76 229
		102 537	96 675
<b>Total</b>		<b>103 838</b>	<b>97 969</b>
<b>Receivables</b>			
From primary insurance			
From policy holders		512	771
From reinsurance		127	238
Other		1 297	1 101
		1 937	2 110
<b>Other assets</b>			
Tangible assets			
Equipment		36	39
Other tangible assets		50	34
		86	73
Cash and bank balances		1 727	1 745
<b>Total</b>		<b>1 813</b>	<b>1 818</b>
<b>Prepayments and accrued income</b>			
Accrued interest and rental income		1 701	1 876
Other accrued income		24	126
		1 725	2 002
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>110 153</b>	<b>104 824</b>

## BALANCE SHEET 31.13.

(1 000 €)	Liite	2013	2012
<b>LIABILITIES</b>			
<b>Equity and reserves</b>			
	2.5, 2.6		
Share capital		10 200	10 200
Reserve for invested unrestricted equity		10 026	10 026
Retained earnings		3 685	3 551
Profit/loss of the financial year		4 678	2 533
<b>Total</b>		<b>28 588</b>	<b>26 310</b>
<b>Technical provisions</b>			
Provision for unearned premiums		13 870	15 957
Reinsurers' share		-774	-708
		13 097	15 249
Claims outstanding		1 602	965
Reinsurers' share		-847	-88
		755	876
Equalization provision		65 171	60 710
<b>Total</b>		<b>79 023</b>	<b>76 835</b>
<b>Other liabilities</b>			
From primary insurance		330	470
From reinsurance		434	368
Other		312	110
		1 076	949
<b>Accrued expenses and prepaid income</b>			
Other		1 467	730
		1 467	730
<b>TOTAL LIABILITIES</b>		<b>110 153</b>	<b>104 824</b>

The financial statements have been prepared in accordance with Finnish legislation on accounting, limited-liability companies, and insurance companies, and in compliance with the decisions, regulations, and guidelines of the public authorities supervising insurance companies.

## INSURANCE PREMIUMS

Insurance premiums for the premium contribution periods that have begun during the financial period as agreed in the insurance contracts have been recognized as premium income. Those premium receivables for which it is likely that payment will not be received have been deducted from premium income as credit losses.

## VALUATION OF INTANGIBLE ASSETS AND THE ACCRUAL CONCEPT

Rights to use computer software have been capitalized under intellectual property rights, and modernization expenses related to shares in a real estate company have been capitalized under other long-term expenditures. These have been recognized on the balance sheet at acquisition cost less planned depreciation.

## VALUATION OF INVESTMENTS AND RECEIVABLES ON THE BALANCE SHEET

Shares in real estate companies have been valued at acquisition cost or fair value, whichever is lower. Shares and holdings have been valued at acquisition cost or at fair value, if lower. Any write-downs made have been revalued through profit or loss in so far as the fair value of the investment at the closing date exceeded the acquisition costs written down. Any revaluations are recognized up to the original acquisition cost. In the case of short-term debt instruments, financial market instruments have been valued at the acquisition price, whereas treasury bonds and other bonds have been valued at the acquisition price which is steadily adjusted towards the nominal price on a bond-specific basis over its maturity. If the fair value of a bond is lower than its acquisition cost less prior write-downs, a further write-down is recognized to adjust the acquisition cost through profit or loss. Other financial market instruments have been valued at acquisition cost or fair value, whichever is lower. Undisputed claims of recourse due to a loss event have been recognized on the balance sheet at likely value in compliance with the principle of prudence and taking into account any countersecurities remaining with the company. Premium receivables and other receivables have been valued at nominal value or at lower probable value.

## ACCOUNT OF METHODS FOR DETERMINING THE FAIR VALUE OF INVESTMENTS

The market values of shares in real estate companies were valued by an independent appraiser on November 30, 2010. The fair value of shares in real estate companies is recognized at the value indicated by the appraiser less 10%, i.e., the lower limit of the accuracy margin. The fair value of listed shares is taken to be the final available purchase price during continuous trading at the closing date or, if it is missing, the latest trading price.

The fair value of bonds is taken to be the latest purchase price

for the year or, if it is missing, the latest trading price. The fair value of other investments is taken to be the most probable assignment price.

## ITEMS DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

Business transactions denominated in foreign currencies have been entered at the rate of the transaction date. In the financial statements, the values of investments have been converted into euros at the rate of the closing date.

## ACCOUNT OF HOW PENSIONS HAVE BEEN PROVIDED FOR PERSONNEL

The pensions of personnel have been arranged by means of a pension insurance policy in accordance with the Finnish Employees' Pensions Act (TyEL) taken out with Tapiola Mutual Pension Insurance Company. Pension contributions have been entered as expenses on an accrual basis.

## PRINCIPLES FOR PLANNED DEPRECIATION

Intangible assets	
IT programs	straight-line depreciation over 5 years
Other long-term expenditure	
Modernization expenses	straight-line depreciation over 10 years
Equipment	reducing balance depreciation 25%
Other tangible assets	reducing balance depreciation 25%

The planned depreciation corresponds to depreciation in accordance with the Finnish Corporate Tax Act.

## DIRECT TAXES

Direct taxes have been recognized in the income statement on an accrual basis.

## OTHER LIABILITIES

Other liabilities except for technical reserves have been recognized in the balance sheet at nominal value.

## TECHNICAL PROVISIONS

Technical provisions include that share of the premium income accrued during the financial year and during previous years for which the respective risk concerns the time after the financial year. Provisions for outstanding claims include the amounts of claims to be paid by the company after the financial year that are caused by loss events taking place during the financial year or earlier. The provisions include an equalization amount, which is a buffer calculated for years with a large number of loss events. On January 27, 2010 The Finnish Financial Supervisory Authority (FIN-FSA) has confirmed new calculation bases for the company.

## 1. NOTES TO THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT (1 000 €)

<b>1.1 Insurance premiums written</b>	<b>2013</b>	2012
Non-life insurance		
Primary insurance		
Domestic	10 571	12 278
Reinsurance	40	50
<b>Insurance premiums written before the share of reinsurers</b>	<b>10 610</b>	<b>12 329</b>

### 1.2 Profit per insurance class

Columns:

- 1** = Insurance premiums written before the share of the reinsurers
- 2** = Insurance premiums earned before the share of the reinsurers
- 3** = Claims incurred before the share of the reinsurers
- 4** = Operating costs before the fees of the reinsurers and shares of profit
- 5** = Share of the reinsurers
- 6** = Balance on technical account before the change to equalization provision

Primary insurance	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Debt and guarantee						
2013	10 571	12 659	-3 164	-3 935	-1 110	4 451
2012	12 278	12 527	-1 273	-3 435	-1 719	6 100
2011	13 455	12 567	-5 584	-3 057	-1 617	2 309
Reinsurance						
2013	40	37	1	0	0	38
2012	50	34	0	0	0	34
2011	54	29	0	0	0	29
Total						
2013	10 610	12 697	-3 163	-3 935	-1 110	4 489
2012	12 329	12 560	-1 273	-3 435	-1 719	6 134
2011	13 508	12 596	-5 584	-3 057	-1 617	2 337
Change of the equalization provision						
2013						-4 461
2012						-6 054
2011						-2 338
Balance on technical account						
2013						27
2012						80
2011						-1

<b>1.3 Items deducted from the insurance premiums written</b>	<b>2013</b>	2012
Credit losses of insurance premium receivables	10	0

# NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

<b>1.4 Breakdown of investment income</b> (1 000 €)	<b>2013</b>	2012
Investment income		
Income from other investments		
Dividend income	448	336
Interest income	2 626	2 656
Other income	24	3
	3 098	2 994
Revaluation of write-downs	736	771
Capital gains	3 576	577
	4 312	1 348
<b>Investment income, total</b>	<b>7 410</b>	<b>4 342</b>
Investment expenses		
Expenses from other investments	-182	-197
Interest expenses and other capital expenses	-1	-2
	-183	-198
Write-downs	-1 027	-869
Capital loss	-32	-3
	-1 060	-872
<b>Investment expenses total</b>	<b>-1 243</b>	<b>-1 070</b>
<b>Net profit from investments</b>	<b>6 167</b>	<b>3 272</b>
<b>1.5 Breakdown of operating costs</b>	<b>2013</b>	2012
Insurance sales expenses	1 871	1 493
Insurance management expenses	773	701
Administrative expenses	1 291	1 240
	3 935	3 435
<b>1.6 Total operating costs by operations</b>	<b>2013</b>	2012
Processing of claims	179	173
Operating costs	3 935	3 435
Investment management expenses	169	164
	4 283	3 771
<b>1.7 Auditor's fees</b>	<b>2013</b>	2012
KPMG Oy Ab		
Auditor's fees	13	15
Other fees	5	45



## 2. NOTES TO THE BALANCE SHEET (1 000 €)

### 2.1 Change of intangible and tangible assets

	Intangible assets	Tangible assets	Total
Acquisition cost 1 January	1 647	553	2 202
Depreciated fully during the previous year	-56	-82	-139
Increases	177	25	202
Deductions	0	0	0
Acquisition cost 31 December	1 768	496	2 265
Accrued depreciations 1 January	-721	-480	-1 202
Depreciated fully during the previous year	56	82	139
Accrued depreciation on deductions	0	0	0
Depreciations of the financial year	-263	-12	-275
Accrued depreciations 31 December	-928	-410	-1 338
Book value 31 December 2013	840	86	927

### 2.2 Fair value and valuation difference of investments

Investments 31 December 2013	Remaining acquisition cost	Book value	Current value
Investments on property			
Other property shares	1 298	1 298	2 030
	1 298	1 298	2 030
Shares in other companies			
Shares	3	3	3
	3	3	3
Other investments			
Shares and units	30 558	30 558	36 059
Other financial instruments	71 980	71 980	73 725
	102 537	102 537	109 784

<b>Total</b>	<b>103 838</b>	<b>103 838</b>	<b>111 816</b>
--------------	----------------	----------------	----------------

The remaining acquisition cost of financial instruments includes difference between the nominal value and the acquisition value allocated as interest income or expense

-155

Valuation difference

7 978

# NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

## 2.3 Changes in investments on properties (1 000 €)

	Property shares
Acquisition cost 1 January	1 293
Increases	5
Deductions	0
Acquisition cost 31 December	1 298
<b>Book value 31 December 2013</b>	<b>1 298</b>

## 2.4 Property shares in own use

Remaining acquisition value	1 298
Book value	1 298
Current value	2 030

## 2.5 Changes in shareholders' equity

	2013	2012
Restricted		
Share capital 1 Jan = 31 Dec	10 200	10 200
Unrestricted		
Reserve for invested unrestricted equity 1 Jan	10 026	10 026
Profit/loss of the previous accounting years 1 Jan	6 085	4 751
Distribution of dividends	-2 400	-1 200
Profit/loss of the financial year	4 678	2 533
	18 388	16 110
<b>Shareholders' equity total</b>	<b>28 588</b>	<b>26 310</b>

## 2.6 Distributable funds

	2013
Profit/loss of the financial year	4 678
Profit/loss of the previous financial years	3 685
Distributable capital	8 363
Reserve for invested unrestricted equity 1 Jan	10 026
<b>Distributable funds total</b>	<b>18 388</b>

## 3. NOTES TO THE LIABILITY OBLIGATIONS (1 000 €)

<b>3.1 Liabilities</b>	<b>2013</b>	2012
Total liability for guarantee insurance	1 355 758	1 372 084
Total liability for guarantee insurance deducted with the calculated values of collateral	836 807	835 847
Leasing liability agreements		
Lease of the following financial year	82	86
Leases paid later	89	97

Garantia received a notification of a possible claim of EUR 5 million on 30 December 2011. Garantia considers this claim unjustified and has therefore not recorded it in the provision of known claims in the annual report. There has been no material change in the status of the matter and the process continues.

## 4. NOTES ON PERSONNEL AND MEMBERS OF BODIES

<b>4.1 Personnel expenses</b>	<b>2013</b>	2012
Salaries and remunerations	2 093	2 066
Pension expenses	373	377
Other indirect employee costs	75	82
	<b>2 541</b>	<b>2 526</b>
Salaries and remunerations paid to the CEO and members of the Board	353	320
Average number of employees during financial year	24	23

# NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

## 5. NOTES ON OWNERSHIP IN OTHER COMPANIES (1 000 €)

<b>5.1 Shares and fund units</b>	Book value	Current value
Ishares S&P 500	10 633	12 573
Ishares Europe 600	8 031	9 379
SPDR S&P US Dividend	1 512	1 753
Ishares Europe Mid 200	2 208	2 259
	<b>22 383</b>	<b>25 964</b>
<b>5.2 Share funds</b>	Book value	Current value
Fourton Odysseus	2 037	2 352
Fourton Stamina	2 980	4 392
	<b>5 016</b>	<b>6 744</b>
<b>5.3 Other shares</b>	Book value	Current value
Oy Wincellars Ab	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>5.4 Property funds</b>	Book value	Current value
Real Estate Fund Finland I Ky	488	488
	<b>488</b>	<b>488</b>
<b>5.5 Fixed income</b>	Book value	Current value
Evli European Investment Grade	2 669	2 861
	<b>2 669</b>	<b>2 861</b>
<b>5.6 Shares in other companies</b>	Book value	Current value
Pajuniemi Oy	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

## 6. NOTES ON SOLVENCY

<b>6.1 Solvency Margin</b>	<b>2013</b>	2012
Solvency margin		
Shareholders' equity after deducting the suggested distribution of dividends	25 588	23 910
Valuation difference between the fair asset values and the book values in the balance sheet	7 978	8 007
Intangible assets	-840	-926
Other items		
	<b>32 726</b>	<b>30 991</b>
Minimum solvency margin	3 700	3 700
Equalization provision included in the technical provisions	65 171	60 710
As % of the full amount	41	39

**Helsinki, 25 February 2014**

Timo Laitinen

Esko Rytkönen

Hannu Linnoinen

Juho Lenni-Taattola

Timo Salonen

Mikael Englund  
Managing Director

# KEY FINANCIAL INDICATORS

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Gross premiums written, M€	10.6	12.3	13.5	13.7	14.5	12.5
Premiums earned, M€	10.8	10.8	10.9	11.0	10.0	7.5
Operating profit, M€	10.7	9.4	4.0	10.1	6.1	2.5
Profit/loss for the financial year, M€	4.7	2.5	1.2	2.8	3.6	0.8
Loss ratio, %	22.2%	11.7%	50.8%	18.7%	68.7%	11.6%
Expense ratio, %	36.3%	31.7%	27.9%	27.8%	28.6%	33.9%
Combined ratio, %	58.5%	43.4%	78.7%	46.6%	97.2%	45.5%
Solvency margin, M€	32.7	31.0	27.9	30.4	27.6	24.2
Equalisation provision, M€	65.2	60.7	54.7	52.3	45.9	44.6
Solvency capital, M€	979	91.7	82.6	82.8	73.6	68.8
Return on total assets, % (at fair values)	9.2%	11.2%	1.5%	13.5%	8.4%	1.5%
Return on equity, % (at fair values)	13.9%	15.3%	-1.9%	16.6%	16.9%	0.1%
Risk carrying capacity, %	904.1%	846.3%	752.6%	748.5%	736.0%	913.5%
Average number of personnel	24	23	23	24	22	21



# CALCULATION OF KEY FINANCIAL INDICATORS

Gross premiums written =	Insurance premium income before the share of the reinsurers
Loss ratio, % =	$\frac{\text{Claims incurred}}{\text{Insurance premium income}} \times 100$ <p>This key figure is calculated after the share of the reinsurers.</p>
Expense ratio, % =	$\frac{\text{Operating costs}}{\text{Insurance premium income}} \times 100$ <p>This key figure is calculated after the share of the reinsurers.</p>
Combined ratio, % =	Loss ratio + operating cost ratio
Operating profit or loss =	Profit or loss before the change to the equalization provision, extraordinary items and taxes
Return on total assets, % = (at fair values)	$\frac{\begin{aligned} &+/- \text{ operating profit or loss} \\ &+ \text{ interest expenses and other financial expenses} \\ &+ \text{ calculated interest expenses} \\ &+/- \text{ adjustments in the revaluation reserve/current value reserve} \\ &+/- \text{ change of investment valuation differences} \\ &+ \text{ balance sheet total} \\ &- \text{ technical reserves for unit-linked insurance} \\ &+/- \text{ valuation differences of investments} \end{aligned}}{\text{The divider of the key figure is calculated as the average of the values of the accounting year and the previous year.}} \times 100$
Return on equity capital % = (at current values)	$\frac{\begin{aligned} &\text{Profit or loss before extraordinary items} \\ &+ \text{ income tax for actual operations} \\ &+/- \text{ write-up/cancellation entered in the revaluation reserve} \\ &+/- \text{ valuation difference of investments} \\ &- \text{ taxes (including the change of imputed tax debt in the valuation differences of investments)} \\ &+ \text{ Equity capital in the beginning + end} \\ &+ \text{ minority share in the beginning + end} \\ &+/- \text{ valuation differences of investments after the deduction of imputed tax in the beg + end} \end{aligned}}{\text{The divider of the key figure is calculated as the average of the values of the accounting year in question and the previous year.}} \times 100$
Solvency margin =	$\begin{aligned} &+ \text{ shareholders' equity after deducting the suggested distribution of profits} \\ &+ \text{ accrued appropriations} \\ &+/- \text{ valuation differences of investments} \\ &+/- \text{ imputed tax liability} \\ &+ \text{ subordinated loan (by permission of the Financial Supervisory Authority)} \\ &- \text{ immaterial goods} \\ &+/- \text{ other regulatory items} \end{aligned}$
Equalization amount = in EUR	The solvency margin and equalization provision have been defined in the insurance company legislation and in more detail by decree and regulations of the ministry
Solvency capital =	Solvency margin + equalization provision + minority share
Solvency capital = as % of technical reserves	$\frac{\text{Solvency capital}}{\text{Underwriting reserves - equalization provision}} \times 100$ <p>The underwriting reserves are calculated after the share of the reinsurers.</p> <p>Earned premiums are calculated for the past 12 months after the share of the reinsurers.</p>
Risk carrying capacity, % =	$\frac{\text{Solvency capital}}{\text{12-month insurance premium income}} \times 100$

## FOR THE SHAREHOLDERS' MEETING OF GARANTIA INSURANCE COMPANY LTD

We have audited the accounts, financial statements, annual report and administration of the Garantia Insurance Company Ltd for the financial year 1 January 2013 – 31 December 2013. The financial statement includes the balance sheet, income statement, cash flow statement and appendices.

## RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS AND THE CEO

The Board of Directors and the CEO are responsible for preparing the financial statement and the annual report, and for providing correct and sufficient information according to the regulations related to the preparation of the financial statement and the annual report valid in Finland. The Board of Directors is responsible for arranging appropriate monitoring of accounts and financial administration, and the CEO is responsible for ensuring that the company's accounts comply with legal provisions and that the financial administration is arranged in a reliable manner.

## RESPONSIBILITIES OF THE AUDITOR

It is our responsibility to submit a report on the financial statements and annual report based on the audit we have conducted. The Auditing Act provides that we comply with the principles of our occupational ethic. We have conducted the audit according to Finland's good auditing practice. According to the good auditing practice, we must plan and conduct the auditing in order to be reasonably certain that there are no material errors in the financial statements or the annual report, and that the members of the Board of Directors or the CEO have not committed an action or negligence that could lead to the company's liability for damages, or that they have not

violated the Companies Act, the Insurance Companies Act or the Articles of Association. The audit includes acquiring auditing evidence concerning the figures and other information in the financial statements and the annual report. The choice of action is based on the auditor's judgement, which includes evaluating the risk for material errors due to malpractice or faulty actions. When evaluating these risks, the auditor has to take into account the internal control, which is significant in the company in order to prepare a financial statement and an annual report which provide correct and sufficient information. The auditor evaluates the internal control in order to be able to plan appropriate auditing operations when considering the circumstances but not with the purpose of reporting on the effectiveness of the company's internal control. In addition, the auditing includes the evaluation of the appropriateness of the applied conducting principles of the audit, the fairness of the evaluations related to the accounts made by the operating management, and the general representation method.

To our knowledge, we have acquired a sufficient amount of appropriate auditing evidence to support our statement.

## STATEMENT

As our statement we announce that the financial statements and the annual report provide correct and sufficient information on the company's result of operations and financial position according to the requirements related to preparing a financial statement and annual report valid in Finland. The information in the annual report and in the financial statement contains no discrepancy.

**Helsinki, 11 March 2014**

Juha-Pekka Mylén  
Authorized Public Accountant

Paula Pasanen KHT  
Authorized Public Accountant



# VAKUUTTAVAA TURVAA

## VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ GARANTIA VUOSIKATSAUS

Suunnittelu & toteutus: Soprano Oyj

Kuvat: Matti Rajala (poislukien sivun 18 kuva.)

Paino: Erweko Oy

Paperi: FSC sertifioitu Scandia 2000

Vuosikatsaus täyttää Ympäristömerkkivaatimukset.



Painotuote  
441 032





# SECURING ASSURANCE

GARANTIA INSURANCE COMPANY LTD ANNUAL REVIEW

Design & implementation: Soprano Oyj

Photos: Matti Rajala (excl. the photo on p.18)

Printed by: Erweko Oy

Paper: FSC certified Scandia 2000

Garantia's annual review meets the Nordic Environmental Label requirements.





## VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ GARANTIA

Salomonkatu 17 A, PL 600  
00101 HELSINKI  
Puhelin 020 7479 800, Fax 020 7479 801  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@garantia.fi  
Y-tunnus 0944524-1 Helsinki  
[www.garantia.fi](http://www.garantia.fi)

## GARANTIA INSURANCE COMPANY LTD

Salomonkatu 17 A, P.O.Box 600  
00101 HELSINKI, FINLAND  
Tel +358 20 7479 800, Fax +358 20 7479 801  
E-mail: [firstname.lastname@garantia.fi](mailto:firstname.lastname@garantia.fi)  
Business ID 0944524-1 HELSINKI  
[www.garantia.fi](http://www.garantia.fi)

