

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 26.06.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  2906024-2	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod  <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</u>
--	---

Konsernitiedot  
Koncernuppgifter

- Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen  
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut
- Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä  
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla  
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält





## **TILINPÄÄTÖS**

**Sievi Hyvinvointitilat Oy**

**1.1.2023-31.12.2023**

**Sievi Hyvinvointitilat Oy**  
**Uusitie 81**  
**86600 Haapavesi**  
**Kotipaikka Sievi**  
**Y-tunnus 2906024-2**

**TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA**

**1.1.2023 - 31.12.2023**

	<b>Sivu No</b>
Toimintakertomus	1.1. - 5
Tuloslaskelma	2.1. - 1
Tase	3.1. - 2
Liitetiedot	4.1. - 6
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkinnät	5.1. - 1

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).  
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,  
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2023

### Yleistä

Sievi Hyvinvointitilat Oy on vuonna 2018 perustettu palveluyhtiö, joka toteuttaa yhteiskuntakiinteistöjä hoivapalvelun tuottajille Avaimet käteen -palvelumallilla. Yhtiön asiakkaita ovat yksityisen - ja kolmannen sektorin hoivapalvelutuottajat sekä julkinen sektori kuten kunnat, kaupungit ja hyvinvointialueet. Sievi Hyvinvointitilat on hankekehittäjä ja rakentaja, jolla on koko hoivarakentamisen arvoketju omassa hallinnassaan hankekehityksestä ja tilojen vuokraamisesta aina uusien hankkeiden suunnitteluun sekä rakentamiseen. Avaimet käteen -palvelumalli on hoivapalvelun tuottajalle riskittämpi ja joustavampi tapa rakennuttaa uusia tiloja. Yhtiön toimintaa ohjaavat asiakaslähtöisyys, vastuullisuus, tuloksellisuus ja rohkeus.

Sievi Hyvinvointitilat Oy kuuluu Sievi Group -Konserniin. Sievi Hyvinvointitilat on sitoutunut Sievi Groupin tavoitteeseen olla hiilineutraali vuoteen 2032 mennessä.

### Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Sievi Hyvinvointitilojen tilikausi 2023 oli haastavasta markkinatilanteesta huolimatta kannattava. Tilikaudella 2023 liikevaihto laski vertailukauteen nähden (liikevaihto 2023 19 m€ ja 2022 24 m€). Kireän rahoitusmarkkinan myötä kannattavuus laski edellisvuodesta säilyen kuitenkin positiivisena (liikevoitto 2023 0,8 m€ ja 2022 3,0 m€).

Sievi Hyvinvointitilat vastasi tilikauden aikana toteutettavien hankkeiden rakennusajan rahoituksesta lukuun ottamatta yhtä valmistunutta hanketta, joka toteutettiin tilaajalle KVR-urakkana. Tilikauden 2023 aikana Sievi Hyvinvointitilat ei tehnyt lainkaan kiinteistöosakkeidentransaktioita.

Tilikauden aikana valmistui kuusi hyvinvointitilaa, joissa on yhteensä noin 160 hoivapaikkaa. Toteutetut hankkeen valmistuivat sovituissa aikatauluissa ja virheettömästi. Tilikauden päättyessä käynnissä oli kolme hoivahanketta sekä sopimuksissa kaksi hoivahanketta. Näiden hankkeiden valmistuttua tilat tarjoavat yhteensä 235 uutta hoivapaikkaa.

Tilikauden aikana yhtiö teki strategian muutoksen, jonka myötä osa hoivakiinteistöistä jätetään omaan omistukseen. Tällä muutoksella tavoitellaan kohteiden arvonnousua ja vuokratuottoa.

### Hoivarakentamisen markkinatilanne

Poikkeuksellisen kovan inflaation seurauksena syksyllä 2022 korot lähtivät jyrkkään nousuun. Korokojen noustessa rahastomarkkina häiriintyi ja myös rahastojen tuottovaatimukset lähtivät kasvuun. Suuret portfoliokokonaisuudet ja erityisesti defensiiviset yhteiskuntakiinteistöt pitkällä vuokrasopimuksilla ovat kuitenkin kiinnostavia sijoittajille.

Rakennusalan negatiiviset uutiset sekä rakennusyhtiöiden konkurssit ovat tehneet rahoittajista varovaisia, mikä näkyy rakennusajan rahoituksen saatavuudessa ja hinnassa. Rahoituskustannusten nousu on vaikuttanut myös suoraan nousseisiin sijoittajien tuottovaatimuksiin.

Uusille hyvinvointitiloille on kysyntää. Väestö ikääntyy, mielenterveyskuntoutujien määrä on kasvussa ja lastensuojelun sijaishuollon paikoille on kasvava tarve. Suomen vanha kiinteistömarkkina ei monin paikoin vastaa nykyisiin erityisasumisen vaatimuksiin ja määräyksiin, mikä luo tarvetta uudisrakentamiselle.

Hyvinvointialueiden ja kuntien kovat kustannuspaineet haastavat hoivapalvelun tuottamisen talousyhtälön. Julkisella sektorilla se tarkoittaa tarkkaa harkintaa siitä, mitä palveluja kannattaa tuottaa itse ja mitä ulkoistaa. Tämän lisäksi on tarkkaan pohdittava, miten ja missä palvelun tuottaminen on kustannuslaadultaan tehokkainta.

Lähitulevaisuudessa on entistä enemmän kysyntää kevyemmän hoivan yhteisölliselle asumiselle, jonka palvelun tuottamisen kustannusrakenne on tehostettua palveluasumista kevyempi. Tiukassa talousraamissa tilojen tarpeenmukaisuus ja tehokas suunnittelu ovat keskeisessä asemassa. Heilahdelleet energiakustannukset vaikuttavat tulevaisuudessa hoivarakennusten suunnitteluvalintoihin mm. lämmitysmuodon ja aurinkoenergiajärjestelmien osalta.

Sievi Hyvinvointitilojen toiminta-alue kattaa koko Suomen. Pääpaino hankekehityksessä on Uudenmaan alueella sekä kasvukeskuksissa, mutta yhtiöllä on erinomainen markkinatuntemus myös muualla Suomessa.

## Organisaatio tilikaudella 2023

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n toimitusjohtajana tilikaudella toimi Pauli-Pekka Österberg. Yhtiön hallituksessa ovat toimineet puheenjohtajana konsernin toimitusjohtaja Juha-Matti Silver sekä hallituksen jäsenenä Mirva Hautala, Sören Björkgård, Markku Koski ja Jaakko Tokola.

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy, vastuullisena tilintarkastajana Sami Posti.

## Arvio liiketoiminnan tulevasta kehityksestä ja olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n liikevaihdon ennakoidaan laskevan vuonna 2024 verrattuna edelliseen tilikauteen. Yhtiön nykyinen hankekehityskanta antaa edellytykset kannattavan liiketoiminnan jatkumiselle.

Syksyllä 2022 kiihtynyt inflaatio, nousseet korkokustannukset sekä sijoittajien varovaisuus ohjasi yhtiötä muuttamaan liiketoimintamallia forward funding -toimintamallista purchase-toimintamalliin. Tämä tarkoittaa sitä, että Sievi Hyvinvointitilat vastaa uusissa hankkeissa rakentamisen ajan rahoittamisesta ja rakentaa hankkeet valmiiksi ennen hankkeiden myyntiä. Toimintamallin muutos nähdään mahdollisuutena olla tulevaisuudessa entistä tiiviimmin mukana hankekehitys- ja kiinteistösijoitusliiketoiminnassa. Valmiiden kohteiden myyminen sijoittajille mielletään myös houkuttelevampana vaihtoehtona sekä suuremman volyymin myötä että rakennusaikaisen riskin poistumisen vuoksi. Lisäksi korkojen ennustetaan lähtevän laskuun vuoden 2024 aikana. Mikäli ohjaukset lähtevät laskemaan, odotetaan sen lisäävän rahastojen aktiivisuutta kiinteistömarkkinassa. Tilikauden päättyessä kaikki Sievi Hyvinvointitilojen rakenteilla olevat hoivahankkeet ovat 100% vuokrattuna pitkillä pääomavuokrasopimuksilla.

## Liiketoimintaympäristön epävarmuustekijät

Nopea inflaatio, korkojen nousu ja nousseet rakentamisen kustannukset haastoivat liiketoimintaympäristöä tilikaudella 2023. Lisäksi kiinteistösijoittajien nousseet tuottovaateet (yield) nostivat palveluntuottajien vuokratasoja merkittävästi.

Suurimmat epävarmuustekijät liittyvät rahoitusmarkkinan ja pääomasijoitusmarkkinan kehittymiseen. Mikäli rahoitusten korot pysyvät edelleen korkealla, voi se jarruttaa hoivarahastojen investointipäätöksiä sekä pitää sijoittajat edelleen varovaisena uusissa investoinneissa, vaikka kysyntää uusille hoivahankkeille olisikin. Korkea korkotaso myös edelleen vaikuttaa hankkeiden kannattavuuksiin negatiivisesti.

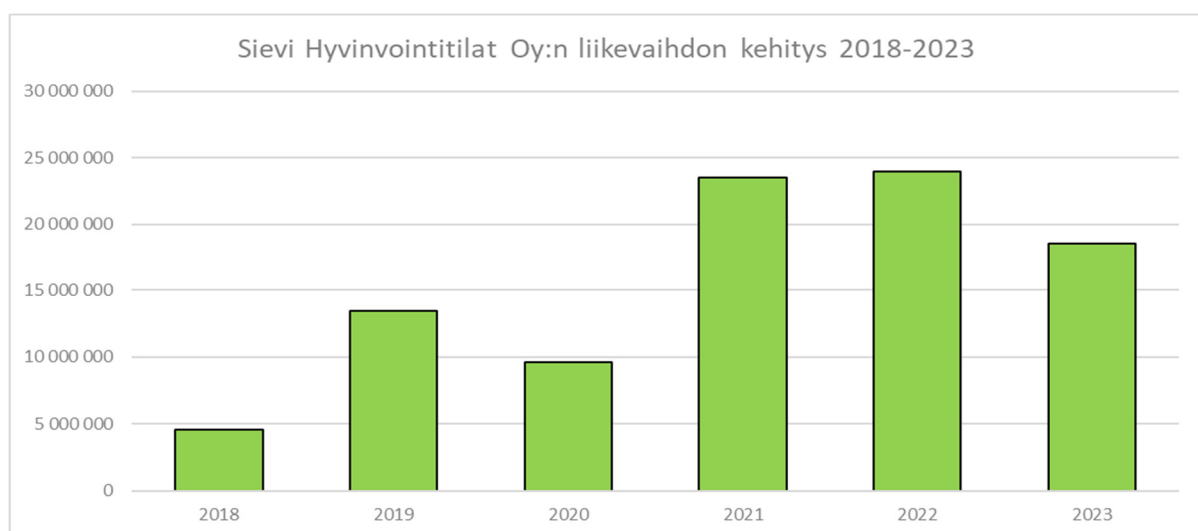
Sievi Hyvinvointitilojen omassa omistuksessa olevien kiinteistöosakeyhtiöiden rakennusaikaiset lainat on järjestetty uusiksi tilikauden päättymisen jälkeen. Omassa omistuksessa olevien kiinteistöosakeyhtiöiden lainoja ei eräänny tilikauden 2024 aikana. Myös käyttöpääomatilanne on turvattu tilikaudelle 2024.

## Tilinpäätös ja taloudellinen asema

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta yhtiön kannattavuus säilyi hyvällä tasolla tilikaudella 2023.

Sievi Hyvinvointitilat Oy on soveltanut vuoden 2023 tilinpäätöksessä Kirjanpitolautakunnan vuonna 2017 antaman yleisohjeen mukaista menettelyä perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Perustajaurakointiliiketoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihto esitetty rakennushankkeisiin liittyvien kiinteistöosakeyhtiöiden osakekaupan myyntituotot osakekaupan toteutumistilikaudelle kirjattuna ja urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna valmiusasteen mukaisesti.

Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2023 oli 18,5 m€ ja liikevoitto 0,8 m€. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Sievi Hyvinvointitilojen liikevaihdon kehitys vuosina 2018-2023.



Alla on esitettynä Sievi Hyvinvointitilat Oy tulosraportti ja tunnusluvut vuosilta 2018-2023:

Tilivuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liikevaihto	4 544 273	13 443 622	9 605 067	23 522 622	23 940 323	18 534 609
Liikevaihdon kasvu	100,0 %	195,8 %	-28,6 %	144,9 %	1,8 %	-22,6 %
Käyttökate	510 324	1 391 366	1 359 907	4 288 956	3 155 127	971 473
Käyttökate %	11,2 %	10,3 %	14,2 %	18,2 %	13,2 %	5,2 %
Käyttökatteen kasvu (€)	100,0 %	172,6 %	-2,3 %	215,4 %	-26,4 %	-69,2 %
Liikevoitto	491 990	1 262 934	1 190 435	4 120 887	2 988 108	801 335
Liikevoitto %	10,8 %	9,4 %	12,4 %	17,5 %	12,5 %	4,3 %
Liikevoiton kasvu	100,0 %	156,7 %	-5,7 %	246,2 %	-27,5 %	-73,2 %
Oma pääoma	428 383	952 137	1 548 439	2 113 675	4 514 171	4 468 352
Oman pääoman kasvu %	100,0 %	122,3 %	62,6 %	36,5 %	113,6 %	-1,0 %
Oman pääoman tuotto	178,29 %	188,4 %	93,2 %	222,0 %	69,8 %	6,8 %
Omavaraisuusaste	13,2 %	22,1 %	23,0 %	28,8 %	44,4 %	48,9 %

## Henkilöstö

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n henkilöstömäärä väheni edelliseen tilikauden loppuun verrattuna yhteensä kahdella työntekijällä. Tilikauden päättyessä yhtiö työllisti suoraan 19 hallinnon ja rakentamisen ammattilaista.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeiden määrää koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset. Yhtiön osakkeet ja niiden äänivalta jakautuvat seuraavasti:

<b>Osakkeet:</b>	<b>31.12.2023</b>
Osakkeet 1 ääni/osake	100
<b>yhteensä</b>	<b>100</b>

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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 4.465.851,88 euroa ja tilikauden tappio - 45.819,24 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti:

	<b>Euroa</b>
Osinko jaetaan 0,00 euroa osakkeelle eli yhteensä	0,00
Jätetään vapaaseen omaan pääomaan	4.465.851,88
<b>Yhteensä</b>	<b>4.465.851,88</b>

**Sievi Hyvinvointitilat Oy**

Uusitie 81  
86600 HAAPAVESI  
Y-tunnus: 2906024-2  
Rahayksikkö: EUR

	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
<b>LIIKEVAIHTO</b>	18 534 608,81	23 940 323,43
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-363 916,29	457 759,92
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	2 800,00
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-4 676 148,79	-6 524 827,82
Ulkopuoliset palvelut	-10 099 160,63	-11 344 231,70
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-14 775 309,42	-17 869 059,52
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 139 184,27	-2 207 071,35
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-246 485,77	-236 476,01
Muut henkilösivukulut	-36 064,08	-39 034,80
Henkilöstökulut yhteensä	-1 421 734,12	-2 482 582,16
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-170 137,42	-167 019,84
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-170 137,42	-167 019,84
Liiketoiminnan muut kulut	-1 002 176,35	-894 114,31
<b>LIIKEVOITTO(-TAPPIO)</b>	801 335,21	2 988 107,52
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	634,75	1 652,71
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-497 411,59	-74 464,52
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-496 776,84	-72 811,81
<b>VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	304 558,37	2 915 295,71
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-350 000,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-350 000,00	0,00
Tuloverot	-377,61	-601 985,16
<b>TILIKAUDEN VOITTO(TAPPIO)</b>	-45 819,24	2 313 310,55

**Sievi Hyvinvointitilat Oy**

Uusitie 81

86600 HAAPAVESI

Y-tunnus: 2906024-2

Rahayksikkö: EUR

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	2 294 267,73	2 458 144,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 294 267,73	2 458 144,00
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	3 182,30	9 443,45
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 182,30	9 443,45
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 297 450,03</b>	<b>2 467 587,45</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	211 689,89	575 606,18
Vaihto-omaisuus yhteensä	211 689,89	575 606,18
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	52 557,60	731 007,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 510,28	68,98
Muut saamiset	3 903 224,54	1 403 366,88
Siirtosaamiset	2 330 405,02	2 974 859,86
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 287 697,44	5 109 303,43
Saamiset yhteensä	6 287 697,44	5 109 303,43
Rahat ja pankkisaamiset	1 001 959,82	2 182 527,53
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>7 501 347,15</b>	<b>7 867 437,14</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 798 797,18</b>	<b>10 335 024,59</b>

**Sievi Hyvinvointitilat Oy**

Uusitie 81

86600 HAAPAVESI

Y-tunnus: 2906024-2

Rahayksikkö: EUR

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma yhteensä	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 888 000,00	1 888 000,00
Muut rahastot yhteensä	1 888 000,00	1 888 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 623 671,12	310 360,57
Tilikauden voitto (tappio)	-45 819,24	2 313 310,55
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>4 468 351,88</b>	<b>4 514 171,12</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>		
Muut pakolliset varaukset	53 848,00	117 317,93
<b>PAKOLLISET VARAUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>53 848,00</b>	<b>117 317,93</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	625 000,00	8 800,00
Muut velat	301 375,44	0,00
Siirtovelat	0,00	558 697,05
Pitkäaikainen yhteensä	926 375,44	567 497,05
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 800,00	35 200,00
Saadut ennakot	652 277,50	168 559,48
Ostovelat	543 122,57	907 943,49
Velat saman konsernin yrityksille	1 263 208,96	914 942,48
Muut velat	1 078 912,09	644 311,33
Siirtovelat	803 900,74	2 465 081,71
Lyhytaikainen yhteensä	4 350 221,86	5 136 038,49
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>5 276 597,30</b>	<b>5 703 535,54</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 798 797,18</b>	<b>10 335 024,59</b>

## LIITETIEDOT

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu voimassa olevien kirjanpitosäännösten mukaisesti.

### Noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Tilinpäätös on laadittu noudattaen kirjanpitoasetuksen 2 luvun 2 a §:ssä säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

### Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta

Perustajaurakointiliiketoiminnan käsittelyssä tilinpäätöksessä on noudatettu perustajaurakointimenettelyä Kirjanpitolautekunnan yleisohjeen 5.6.2017 mukaisesti.

Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty rakennushankkeisiin liittyvien kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna ja urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna valmiusasteen mukaisesti.

### Liitetiedot osatuloutuksesta

Vähintään kahdelle tilikaudelle ajoittuvan pitkän valmistusajan vaativan suoritteen luovutushinta tuloutetaan valmiusasteen mukaisena osuutena kauppahinnasta. Valmiusaste on määritetty hankkeen toteutuneiden menojen suhteessa arvioituihin kokonaismenoihin.

	31.12.2023	31.12.2022
Valmiusasteen mukaan tuotoksi kirjatun liikevaihdon osuus tilikauden koko liikevaihdosta	8 265 467	9 851 105
Osatuloutettujen, mutta asiakkaille luovuttamatta olevien rakennustöiden tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	9 693 867	10 112 529
Keskeneräisistä töistä tuotoiksi kirjaamatta oleva yhteismäärä (tilauskanta)	2 589 884	14 943 052
Valmiusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset (netto)	2 196 524	2 963 023
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot (netto)	652 278	168 559
Liikevaihto myydyistä kiinteistöyhtiöiden osakkeista ja kiinteistöyhtiöille myydyistä tonteista	0	273 041

### Konserniavustukset, olennaiset

Yhtiö on antanut tilikauden aikana 350 000,00e suuruisen konserniavustuksen emoyhtiö Sievi Group Oy:lle.

**Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset:**

<b>Hyödykeryhmä</b>	<b>Arvioitu pitoaika vuotta</b>	<b>Poistoprosentti</b>	<b>Poisto- menetelmä</b>
Liikearvo	20		tasapoisto
Koneet ja kalusto	3-5		menojäännös

Liikearvo on aktivoitu KPL 5:9 §:n mukaisesti vuosina 2018-2020. Hankintameno poistetaan tasapoistoin, arvioitu vaikutusaika 20 vuotta.

Yhtiö on muuttanut tilikauden aikana poistosuunnitelmaa koneiden ja kaluston osalta, menojäännöspoistoprosentti oli aiemmin 25%, poistosuunnitelmaksi on muutettu tasapoisto, poistoaika 3 - 5 vuotta.

**Pysyvien vastaavien muutokset:**

**Liikearvo**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Hankintameno tk:n alussa	3 089 067,60	3 089 067,60
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>3 089 067,60</b>	<b>3 089 067,60</b>
Kertyneet sumu-poistot tk:n alussa	630 923,60	467 051,60
Tilikauden sumupoistot	163 876,27	163 872,00
<b>Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa</b>	<b>794 799,87</b>	<b>630 923,60</b>
Hankintameno tk:n lopussa	3 089 067,60	3 089 067,60
Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa	794 799,87	630 923,60
<b>Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa</b>	<b>2 294 267,73</b>	<b>2 458 144,00</b>

**Koneet ja kalusto**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Hankintameno tk:n alussa	29 846,02	29 846,02
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>29 846,02</b>	<b>29 846,02</b>
Kertyneet sumu-poistot tk:n alussa	20 402,57	17 254,73
Tilikauden sumupoistot	6 261,15	3 147,84
<b>Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa</b>	<b>26 663,72</b>	<b>20 402,57</b>
Hankintameno tk:n lopussa	29 846,02	29 846,02
Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa	26 663,72	20 402,57
<b>Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa</b>	<b>3 182,30</b>	<b>9 443,45</b>
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>3 182,30</b>	<b>9 443,45</b>

**Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:**

	31.12.2023	31.12.2022
Menoennakot	12 213,83	11 837,00
Osatuloutusjaksotukset	2 196 524,39	2 963 022,86
Tuloverot	100 622,39	0,00
Muut siirtosaamiset	21 044,41	0,00
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>2 330 405,02</b>	<b>2 974 859,86</b>

**Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä:**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Konsernimyyntisaamiset	1 510,28	68,98
<b>Lyhytaikaiset konserniyhtiösaamiset yhteensä</b>	<b>1 510,28</b>	<b>68,98</b>
<b>Konserniyhtiösaamiset yhteensä</b>	<b>1 510,28</b>	<b>68,98</b>

Muut saamiset sisältävät pääosin perustajaurakoinnin kohdeyhtiöiltä olevia saamisia.

**Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**

**Oman pääoman muutokset**

	31.12.2023	31.12.2022
Osakepääoma tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilikauden alussa	1 888 000,00	1 888 000,00
Lisäys	0,00	0,00
Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilikauden lopussa	1 888 000,00	1 888 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio tk:n alussa	310 360,57	157 938,76
Ed. tilikauden voitto/tappio siirto ennen virheen oikaisua	2 313 310,55	65 236,45
Ed. tilikauden voitto/tappio oikaisu	0,00	87 185,36
Edellisten tilikausien voitto/tappio tk:n lopussa	2 623 671,12	310 360,57
Tilikauden voitto/tappio	-45 819,24	2 313 310,55
Vapaa oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	4 465 851,88	4 511 671,12
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 468 351,88</b>	<b>4 514 171,12</b>

**Laskelma OYL 13:5 §:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta**

	31.12.2023	31.12.2022
Edellisten tilikausien voitto	2 623 671,12	310 360,57
Tilikauden tulos (voitto+/-tappio-)	+ -45 819,24	2 313 310,55
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	+ 1 888 000,00	1 888 000,00
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>= 4 465 851,88</b>	<b>4 511 671,12</b>

**Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Palkat ja lomapalkat sos.kuluineen, bonukset ja muut palkkiot	657 630,58	2 424 657,32
Lakisääteiset työntantajan vakuutusmaksut	27 501,66	34 038,81
Korkomenot	73 768,50	0,00
Tuloverot	0,00	565 082,63
Muut siirtovelat	45 000,00	0,00
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>803 900,74</b>	<b>3 023 778,76</b>

**Olennaiset pakollisten varausten muutokset, takuuvaraus:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Muut pakolliset varaukset tilikauden alussa	117 317,93	72 769,94
Tilikauden muutos	-63 469,93	44 547,99
<b>Muut pakolliset varaukset tilikauden lopussa</b>	<b>53 848,00</b>	<b>117 317,93</b>

**Velat muille samaan konserniin kuuluville yrityksille:**

<b>Lyhytaikaiset:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ostovelat	394,32	2 127,84
Muut velat	1 262 814,64	912 814,64
<b>Lyhytaikaiset konsernivelat yhteensä</b>	<b>1 263 208,96</b>	<b>914 942,48</b>
<b>Konsernivelat yhteensä</b>	<b>1 263 208,96</b>	<b>914 942,48</b>

**Vastuut ja vakuudet panteista ja muista esineoikeudellisista vakuuksista tase-erittäin ja vakuuslajeittain:**

	<b>velan määrä</b>	<b>annetut pantit</b>	<b>annetut kiinnitykset</b>	<b>muut vakuudet</b>	<b>vakuudet yhteensä</b>
<b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>	633 800,00	0,00	1 300 000,00 *		1 300 000,00

\*Lainojen vakuutena kiinteistöyhtiön osakkeita ja emoyhtiö Sievi Group Oy:n antamat yritysikiinnitykset yht. 2 000 000,00 euroa.

<b>Vakuudelliset lainat</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Rahoituslaitoslainat	633 800,00	44 000,00
	<b>633 800,00</b>	<b>44 000,00</b>

<b>Annetut vakuudet</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Yrityskiinnitykset	1 300 000,00	1 300 000,00
Pantatut osakkeet, kirjanpitoarvo 0,00e		
	<b>1 300 000,00</b>	<b>1 300 000,00</b>

**Taseeseen sisältyvät leasingvuokrasopimusvastuut:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	17 665,68	18 526,08
Myöhemmin erääntyvät	26 476,85	25 191,53
	<b>44 142,53</b>	<b>43 717,61</b>

**Vuokravastuut**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät (alv 0%)	20 064,00	19 464,42
Myöhemmin erääntyvät (alv 0%)	5 472,00	0,00
	<b>25 536,00</b>	<b>19 464,42</b>

**Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Urakkatakaukset ja takuuajaiset takaukset	987 808,96	1 449 179,00
	<b>987 808,96</b>	<b>1 449 179,00</b>

Urakkatakauksien vakuutena on yrityskiinnitys 1 300 000,00 euroa ja emoyhtiö Sievi Group Oy:n antamia vakuuksia.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Keskeneräisten perustajaurakointikohteiden yhtiölainat	8 149 620,00	2 733 625,40
Valmiiden perustajaurakointikohteiden yhtiölainat	9 102 835,00	0,00
	<b>17 252 455,00</b>	<b>2 733 625,40</b>

Keskeneräisten perustajaurakointikohteiden yhtiölainojen vakuudeksi annetut pantit yhteensä 9 700 000,00 euroa kohdeyhtiöiltä ja Sievi Hyvinvointitilojen omavelkaiset takaukset koko lainasummille.

Valmiiden perustajaurakointikohteiden yhtiölainojen vakuudeksi annetut pantit yhteensä 12 700 000,00 euroa kohdeyhtiöiltä ja Sievi Hyvinvointitilojen omavelkaiset takaukset koko lainasummille.

**Henkilöstö**

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana oli 22 henkilöä.

**Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset**

Yhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Osakkeet (1 ääni/osake)	100 kpl	100 kpl

Osakkeita rasittaa lunastuslauseke.

**Konserniin kuuluvan kirjanpitovelvollisen liitetiedot:**

**Emoyrityksen nimi ja kotipaikka, joka laatii konsernitilinpäätöksen, johon kirjanpitovelvollinen kuuluu:**

Sievi Group Oy, y-tunnus 2382003-6, kotipaikka Sievi.

**Luettelo kirjanpito kirjoista, tosittelajeista sekä säilytystavoista:**

	Säilytystapa
Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Myyntireskontra	Sähköinen arkisto
Ostoreskontra	Sähköinen arkisto
Palkkakirjanpito	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

**Tositelaji**

Jaksotusositteet	93,94 Sähköinen arkisto
Muistiotositteet	13,80 Sähköinen arkisto
Myyntitositteet	39 Sähköinen arkisto
Ostotositteet	21,45 Sähköinen arkisto
Palkkatositteet	51,55 Sähköinen arkisto
Pankkitositteet	5,60 Sähköinen arkisto
Liitetietotositteet	Sähköinen arkisto

## Päiväys ja allekirjoitus

Kokkolassa, kesäkuun 3. päivänä 2024

---

Juha-Matti Silver  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Pauli-Pekka Österberg  
Toimitusjohtaja

---

Mirva Hautala  
Hallituksen jäsen

---

Sören Björkgård  
Hallituksen jäsen

---

Markku Koski  
Hallituksen jäsen

---

Jaakko Tokola  
Hallituksen jäsen

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa,                      kuun \_\_\_\_\_ päivänä                      2024

PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

---

Sami Posti  
KHT

**MIRVA HELENA HAUTALA**

f8cf5dff-0ce2-408a-a009-d0d4611c588e - 2024-06-03 18:26:10 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 092592a6-0d68-4acd-bce2-1d516ce6dfcd - FI

**JUHA-MATTI SILVER**

1c97be9b-921a-4d29-8a1c-57272c5f8593 - 2024-06-03 22:14:32 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 442b46c4-961b-436f-916f-b1397121fcdf - FI

**PAULI-PEKKA ÖSTERBERG**

90194487-05a6-4036-a032-75157b8bd11f - 2024-06-04 08:35:00 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 3c9c57a9-c6e7-4e45-9ce9-46ca3b01b783 - FI

**Jaakko Sakari Tokola**

7474baa5-6d2b-469a-b7e6-f35ad63a6770 - 2024-06-04 08:38:22 UTC +03:00  
BankID / MobileID - bfb06a84-010b-45fe-a151-825a43f47a7f - FI

**SÖREN SVEN INGVAR BJÖRKGÅRD**

15c8edeb-188e-4783-9a69-fe6322b2374a - 2024-06-04 08:47:45 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 6a0763a0-f232-419c-92ed-03ac42bc091b - FI

**MARKKU JUHANI KOSKI**

a7952e8d-4069-41bf-b599-7617dfa99716 - 2024-06-04 09:53:05 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 55a65eeb-0c93-4a08-91db-0d8cd24ea8ef - FI

**SAMI SEPPO SAKARI POSTI**

64035862-3a37-43fa-b48e-5e9667b74e1e - 2024-06-24 12:30:14 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 07a55782-db94-43bd-a0cb-faae85f31321 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## Tilintarkastuskertomus

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

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

#### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sievi Hyvinvointitilat Oy:n (Y-tunnus 2906024-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

#### Riippumattomuus

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua



väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä.

Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien



säännösten mukaisesti.

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

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

---

### Huomautus

Huomautuksena esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu ja allekirjoitettu 3.6.2024 eli kirjanpitolain 3:6 §:n mukaista tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisaikaa koskevaa säännöstä noudattamatta.

Oulussa

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti  
KHT

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 24. kesäkuuta 2024



Tilintarkastuskertomus Auditor s Report in  
Finnish Sievi Hyvinvointitilat Oy 31.12.2023  
(2).docx

(49333 byte)  
SHA-512: 34275be788f9eeca125c6776c4d86c9d8fba4  
03602e6cffe42063d2d8712b9074f76225ad292481c5  
c270721c5765afa6e79fd65489505393c97cb4b6979c7

## Allekirjoitukset

24.6.2024 11.22.37 (CET)



**Sami Seppo Sakari Posti, PricewaterhouseCoopers Oy**

sami.posti@pwc.com  
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



### Audit document allowing only strong (Electronic) ID

Tämän tositteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä  
<https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:  
6880a743cd97cf1ce1ea0dca96268a01fdb73eccc1bf6d11d2fcb5f96616d51ffabbc238b4fd55bdb4461b13350961c9a3e5836aadf3e9abe865ee1279de49



### Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma