



---

## Y-tunnus

2008777-2

---

## Toiminimi

Exilion Capital Oy

---

## Ilmoituksen tiedot

Ilmoituksen tyyppi: Tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen  
Tilikausi: 01.01.2024 - 31.12.2024

---

## Tilinpäätöksen vahvistamisen tiedot

Tilinpäätöksen vahvistamispäivä: 12.05.2025

Yhtiökokouksen tai osuuskunnan kokouksen päätös voitosta tai ylijäämästä:

Todettiin, että vahvistettu tase osoittaa voittoa 21 733,81 euroa. Päätettiin, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto siirretään tilille edellisten tilikausien voitto/tappio.

---

## Tilinpäätösasiakirjat

Tuloslaskelma (Liitetty)

Tase (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Taseen, tuloslaskelman ja mahdollisen rahoituslaskelman liitetiedot (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Tilinpäätöksen allekirjoitus ja päiväys -sivu ja mahdollinen tilinpäätösmerkintä (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Tilintarkastuskertomus (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Toimintakertomus (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Rahoituslaskelma (Yrityksellä ei ole kirjanpitolain mukaista velvollisuutta)

Konsernitilinpäätös (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Konsernitilintarkastuskertomus (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Konsernirahoituslaskelma (Yrityksellä ei ole kirjanpitolain mukaista velvollisuutta)

---

## Ilmoituksen allekirjoitustiedot

Päivämäärä: 16.06.2025 15.31

Allekirjoittaja: Kallio Kaisa Mari (vahvasti tunnistettu)

# TILINPÄÄTÖS

## Exilion Capital Oy

### - konserni

01.01.2024 - 31.12.2024

Penneo document key: 9EYF5-H67IK-SJ8JN-7QL24-BXXSF-ZAEIK

**Exilion Capital Oy**  
**Elielinaukio 5 B, 00100 Helsinki**  
**Kotipaikka: Helsinki**  
**Y-tunnus: 2008777-2**

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	3
Konsernin tuloslaskelma.....	6
Konsernin tase.....	7
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	9
Emoyhtiön tase .....	10
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	12
Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitus.....	17
Tilinpäätösmerkintä.....	20
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	21

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti

Tilinpäätöksen on toteuttanut:

TietoAkseli Oy, auktorisoitu tilitoimisto  
Eerikinkatu 6 B  
20100 Turku

# Toimintakertomus

## Konserni

Exilion Capital Oy -konserniin kuului vuonna 2024 Exilion Real Estate I Ky, Kiinteistö Oy Elielin liikerakennus, Kiinteistö Oy Itämerentori ja Kiinteistö Oy Kluuvikatu 8. Exilion Capital Oy:n konsernitilinpäätös laaditaan nyt ensimmäistä kertaa.

Konsernin ylin emoyhtiö Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo on antanut tavanomaisin kaupallisin ehdoin lainaa ja tiedot löytyvät liitetiedosta.

Konsernin tarkoituksena on tehdä suoria ja epäsuoria kiinteistösijoituksia, sekä harjoittaa kiinteistöjen vuokrausta ja hallinnointia.

## Toimintaympäristö

Vuoden 2024 taloudellista toimintaympäristöä on leimannut vaimea palautuminen taantumasta, vaikka talouden ennustetaankin supistuvan vuoden 2024 osalta 0,5 %. Luottamus talouteen on ollut heikkoa, työttömyys on lisääntynyt, yksityinen kulutus on elpynyt hitaasti, mutta korkojen suhteen odotettu edelleen jatkuva aleneminen piristää kulutusta ja investointeja.

Kiinteistömarkkinoilla vuoden 2024 sijoitusvolyymi oli edellisen vuoden tapaan poikkeuksellisen matala päätyen kahden miljardin euron paikkeille. Sijoitusympäristön haasteena on ollut sijoituskohteiden myyjien ja ostajien näkemyserot hinnoittelun suhteen, rahoituksen saatavuuden haasteet, tuottovaatimusten tasot ja rahoituksen hinta.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoista yhtiölle relevanteimmilla alueilla ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa vajaakäyttöasteet ovat jatkaneet nousuaan vuoden 2024 aikana ja ovat vuoden päättyessä noin 15–16 %:n tuntumassa. Tilojen joustavuus, tekniset ominaisuudet ja olosuhteet, sekä kohteen tai kohteen välittömän lähialueen palveluvalikoima vaikuttavat entistä enemmän päätöksenteossa tarjonnan kasvaessa.

Kuten talous yleisesti, majoitus- ja matkailuliiketoiminnan vuosi 2024 on ollut pääkaupunkiseudulla hitaan kasvun aikaa. Yöpymisten lukumäärä on kasvanut edellisestä vuodesta hieman alle 10 % ja on jo ylittänyt 2019 huippuvuoden. Huippuvuodesta 2019 noin 24 % kasvanut tarjonta pitää käyttöasteet ja keskihinnat edelleen matalalla tasolla. Käyttöasteet ja huoneen keskihinnat ovat kasvaneet vuodesta 2023 vain marginaalisesti. Kapasiteetin kasvu on kuitenkin jo taittunut.

## Konsernin toiminta ja tulos

Alakonsernin toiminta keskittyi vuokratassavirran turvaamiseen, vapaiden ja vapautuvien tilojen vuokraamiseen KOy Elielin liikerakennuksessa sekä KOy Itämerentorissa, kiinteistökannan ylläpitoon sekä tekniseen kehittämiseen. Merkittävimmät erillishankkeet ovat olleet KOy Itämerentorin uudistamisen suunnittelu ja uudistushankkeen vuoden 2025 alussa käynnistyvän ensimmäisen vaiheen valmistelu. KOy Elielin liikerakennuksen hotelliin saneeraushankkeen rakennusvaihe on käynnistynyt syksyllä 2024. KOy Itämerentorilla on meneillään myös kaavakehitysvaiheessa oleva kiinteistön laajennushanke.

## Y-tunnus 2008777-2

Toiminnan ja tuloksen tunnusluvut, alakonserni	2024	2023	2022
Liikevaihto, €	16 012 513,02	16 158 000,45	14 629 527,56
Liikevoitto, €	-2 534 304,07	-21 886 955,94	3 243 916,97
Liikevoitto (-tappio), %	-15,83	-135,46	22,17
Oman pääoman tuotto, %	-7,40	-19,47	0,54
Omavaraisuusaste, %	47,40	51,57	56,15

## Kiinteistökannan markkina-arvo

Alakonsernin kiinteistökannan markkina-arvo arvioitiin 30.11.2024 REnium Advisors Oy:n toimesta. Kiinteistökannan arvioitu markkina-arvo oli 237 miljoonaa euroa ja arvonnvähennys 30.11.2023 verrattuna oli 6 miljoonaa euroa, eli noin 2,5 %.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Talouden suhdannetilanteen odotetaan parantuvan korkojen laskun sekä inflaation hidastumisen myötä, mutta kansainvälisen kaupan tullit ja kauppapolitiikan yleinen epävarmuus heikentävät talouskasvua.

Edelleen laskevan korkotason ennakoidaan vaikuttavan positiivisesti sijoittajakysyntään ja vilkastuttavan kiinteistöjen transaktiomarkkinaa. Toimistotilojen osalta toimistokohteiden ja -alueiden ennakoidaan eriytyvän entisestään hyvin ja huonosti menestyviin kohteisiin ja alueisiin vapaan tilan määrän kasvaessa ja käyttäjien vaatimusten kehittyessä. KOy Itämerentorin merkittävin vuokralainen PwC on irtisanonut vuokrasopimuksensa vuoden 2024 aikana ja suurin riski yhtiön tulevaisuuden kassavirtaan liittyy KOy Itämerentorin tilojen vuokraamiseen.

Majoitusliiketoiminnan kapasiteetin kasvu on pääkaupunkiseudulla jo taittunut ja runsaaseen kapasiteettiin liittyvien haasteiden uskotaan edelleen tasoittuvan pidemmällä aikavälillä matkailun elpessä entisestään.

Yhtiö jatkaa Ruoholahdessa käynnissä olevan kehityshankkeen toteutettavuusselvitysten ja kaavoituksen edistämistä, jonka lisäksi yhtiö on mukana Elielinaukion kehityksessä.

## Tilikauden päättymisen jälkeiset merkittävät tapahtumat

KOy Itämerentorin uudistushankkeen ensimmäisen vaiheen rakennustyöt on käynnistetty.

## Ympäristö ja energia-asiat

Exilion Real Estate I Ky on raportoinut vastuullisuustyötään osana GRESB-arviointiviitekehystä. Yhtiö on osallinen energiatehokkuussopimusjärjestelmässä kaudella 2017–2025 KOy Itämerentorin ja KOy Elielin liikerakennuksen osalta.

KOy Elielin liikerakennuksella ja KOy Itämerentorilla on ollut BREEAM (Part 1 ja Part 2) Very Good -tason ympäristösertifikaatit. KOy Elielin liikerakennuksen hotellin uudistamisen yhteydessä tavoitellaan hankevaiheen LEED-ympäristösertifikaattia Gold -tasolla ja hanke toteutetaan EU-taksonomian mukaisena. KOy Itämerentorin BREEAM-sertifiointi uudistetaan ja KOy on jättänyt BREEAM (Part 1 ja Part 2) Excellent -tason sertifiointihakemuksen vuoden 2024 lopulla. KOy Kluuvikatu 8 saavutti saneeraushankkeessa LEED v4 for Interior Design & Construction: Hospitality parhaan Platina-tason ympäristösertifikaatin.

Yhtiön vastuulla oleva KOy Itämerentorin ja KOy Elielin liikerakennuksen energiat ovat olleet vuonna 2024 hiilineutraalia. Kiinteistösähkö on alkuperätakuiden kautta hankittua uusiutuvaa tuulivoimaa, kaukolämpö Helenin tuottamaa päästötöntä kiertolämpöä, jonka lisäksi Helenin kaukojäähdytys on myös hiilineutraalia.

## Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Exilion Real Estate I Ky:n liiketoimintaan liittyy lukuisia riskejä ja epävarmuustekijöitä. Riskien tai epävarmuustekijöiden toteutumisella voi olla vaikutus yhtiön strategiaan, taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen ja toimintaan. Yhtiö hallitsee ja arvioi riskejä jokapäiväisessä toiminnassaan osana liiketoimintaa, sekä toteuttaa riskikartoituksen ja -arvioinnin vuosittain. Yhtiön tunnistamia riskejä on kuvattu taulukossa alla.

Riskiluokka	Pääriskit
1. Strategiset riskit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sijoitusympäristön muutos toimisto- ja hotellikohteiden osalta</li> <li>Kansantalouden negatiivinen kehittyminen</li> <li>Toimistotilojen epävarma tulevaisuus ja käyttäjien vaatimusten muutokset</li> <li>Muutokset Suomen saavutettavuudessa globaalisti</li> <li>Matkailun megatrendien vaikutus matkailijavolyymiin ja matkailijoiden vaatimuksiin</li> <li>Epäonnistuminen vastuullisuustyössä</li> <li>Epäonnistuminen vuokraustoiminnassa</li> </ul>
2. Taloudelliset riskit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korkoriski</li> <li>Inflaatoriski</li> <li>Verotuksen muutokset</li> </ul>
3. Markkinariskit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muutokset kiinteistöluokkien ja sijoitusten arvostuksissa</li> <li>Kilpailutilanteen kiristyminen toimistokohteiden välillä</li> <li>Majoitustarjonnan lisääntyminen</li> <li>Matkailijoiden muuttuvat preferenssit</li> </ul>
4. Operatiiviset riskit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riittävien resurssien varmistaminen</li> <li>Yhteistyökumppaneiden valinta</li> <li>Inhimilliset virheet ja tietojärjestelmävirheet</li> </ul>

## Konsernin tuloslaskelma

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
<b>Liikevaihto</b>	<b>16 012 513,02</b>	<b>16 158 000,45</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-13 649 192,41	-33 826 617,36
Liiketoiminnan muut kulut	-4 872 828,92	-4 196 916,11
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>-2 509 508,31</b>	<b>-21 865 533,02</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	297 979,12	210 447,49
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-6 770 585,27	-6 086 744,45
Muille	0,00	-1 053,09
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 472 606,15	-5 877 350,05
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>-8 982 114,46</b>	<b>-27 742 883,07</b>
Tuloverot	-5 433,41	-3 007,25
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>-8 987 547,87</b>	<b>-27 745 890,32</b>

## Konsernin tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Käypään arvoon arvostettu		
Sijoituskiinteistöt	237 000 000,00	243 000 000,00
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 250,00	1 250,00
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>237 001 250,00</b>	<b>243 001 250,00</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	41 166,52	207 112,05
Muut saamiset	649 064,04	73,73
Siirtosaamiset	68 678,66	46 691,19
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	758 909,22	253 876,97
Saamiset yhteensä	758 909,22	253 876,97
Rahat ja pankkisaamiset	4 433 899,78	6 443 593,87
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>5 192 809,00</b>	<b>6 697 470,84</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>242 194 059,00</b>	<b>249 698 720,84</b>

## Konsernin tase

VASTATTAVAA	31.12.2024	31.12.2023
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma ja pääomapanokset	55 210 000,00	55 210 000,00
Ylikurssirahasto	48 000,00	48 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	73 569 755,13	101 315 645,45
Maksetut voitto-osuudet	-5 000 000,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	-8 987 547,87	-27 745 890,32
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>114 840 207,26</b>	<b>128 827 755,13</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	793,00	793,00
Velat saman konsernin yrityksille	124 122 678,76	119 622 678,76
Muut velat	302 499,03	126 199,03
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	124 425 970,79	119 749 670,79
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	55 549,83	12 253,44
Ostovelat	2 598 960,55	593 125,89
Muut velat	266 254,78	415 228,11
Siirtovelat	7 115,79	100 687,48
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 927 880,95	1 121 294,92
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>127 353 851,74</b>	<b>120 870 965,71</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>242 194 059,00</b>	<b>249 698 720,84</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
<b>Liikevaihto</b>	<b>520 711,05</b>	<b>449 881,39</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-495 915,29	-428 458,47
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>24 795,76</b>	<b>21 422,92</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	2 371,46	1 456,11
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	0,00	-3,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2 371,46	1 453,11
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>27 167,22</b>	<b>22 876,03</b>
Tuloverot	-5 433,41	-3 007,25
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>21 733,81</b>	<b>19 868,78</b>

## Emoyhtiön tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 250,00	1 250,00
Sijoitukset yhteensä	1 250,00	1 250,00
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 250,00</b>	<b>1 250,00</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	147 539,12	75 678,92
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	147 539,12	75 678,92
Saamiset yhteensä	147 539,12	75 678,92
Rahat ja pankkisaamiset	144 471,74	119 184,99
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>292 010,86</b>	<b>194 863,91</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>293 260,86</b>	<b>196 113,91</b>

## Emoyhtiön tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00
Ylikurssirahasto	48 000,00	48 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	65 342,27	45 473,49
Tilikauden tulos	21 733,81	19 868,78
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>145 076,08</b>	<b>123 342,27</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	140 498,82	71 151,32
Muut velat	1 293,05	872,55
Siirtovelat	6 392,91	747,77
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	148 184,78	72 771,64
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>148 184,78</b>	<b>72 771,64</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>293 260,86</b>	<b>196 113,91</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitiilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Alakonsernin sijoituskiinteistöt arvostetaan KPL 5:2 b mukaisesti käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laadinnassa on käytetty 30.11.2024 päivättyä arviokirjaa alakonsernin omistuksessa olevista kiinteistöistä. Sijoituskiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisesti käypään arvoon.

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita alakonserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja/tai omaisuuden arvonnousua.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiokulut kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Konserni on valinnut sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään käyttämällä kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää puolivuositain tai vuosittain. Kassavirrat lasketaan pääsääntöisesti 10 vuodelle.

Kassavirtatarkastelussa kiinteistöistä tietyllä ajanjaksolla saatavat nettotulot diskontataan nykyhetkeen. Tämän lisäksi kiinteistölle lasketaan tarkastelujakson päättyessä jäännösarvo, joka diskontataan nykyhetkeen. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentakautta seuraavan vuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella. Laskelman diskonttauskorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen inflaatio-odotus. Potentiaaliset bruttotuotot perustuvat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä tyhjen tilojen osalta arvioituihin markkinavuokriin. Kiinteistökohtaista potentiaalista bruttotuottoa korjataan vuositasolla laskennallisella pitkän aikavälin vajaakäyttöolettamuksella, jossa huomioidaan kohteen erityisominaisuudet ja sopimustilanne. Vuokrakehitys ja ylläpitokulut on sidottu arvioituihin inflaatiokehitykseen sekä markkinavuokrien että sopimusvuokrien osalta. Konsernin vuokrasopimukset on sidottu pääasiassa elinkustannusindeksiin.

Arviointiprosessi sekä laskentamenetelmät ja raportointi täyttävät IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarviointisijoiden kriteerit). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee vuosittain auktorisoitu ulkopuolinen arvioija.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omana rivinä tuloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi, eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Alakonsernin sijoitukset kiinteistöihin on esitetty käypään arvoon arvostettuna. Käypää arvoa laskettaessa on huomioitu erillisyhtiöiden käyttöpääoman erät sekä velat.

Rahoitusomaisuus on kirjattu nimellisarvoonsa tai sen alittavaan todennäköiseen arvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

## Y-tunnus 2008777-2

Konsernissa ei ole kirjattu laskennallisia veroja verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille, koska alakonsernin emoyhtiö ei ole kommandiittiyhtiönä verovelvollinen.

Keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Hankittujen yhtiöiden hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus hankintamenosta on kohdistettu pysyviin vastaaviin niiden käypään arvoon asti. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistetty konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu. Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat, saamiset ja velat on eliminoitu.

## Tiedot emoyrityksestä

Yhtiö kuuluu Elo -konserniin, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, kotipaikka Espoo. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emoyhtiön toimipisteestä osoitteesta Revontulentie 7, Espoo.

## Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

### Konserni

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistosuunnitelma on määritelty kokemuseräisesti. Poistoina kirjataan kuluksi hankintamenon ja jäännösarvon erotus arvioituna taloudellisena pitoaikana.

Hyödyke	Arvioitu pitoaika / vuotta	poisto-% ja -menetelmä
Muut aineettomat hyödykkeet	5	tasapoisto
Muut aineettomat hyödykkeet	7	tasapoisto
Muut aineettomat hyödykkeet	10	tasapoisto

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Liikevaihto muodostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista.

### Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen yhteismäärät

Emoyhtiö	2024	2023
Muut korko- ja rahoitustuotot		
* korkotuotot	2 371,46	1 456,11
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
* korkokulut	0,00	-3,00
Yhteensä	2 371,46	1 453,11
<b>Konserni</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
* korkotuotot	297 979,12	210 447,49
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
* korkokulut saman konsernin yrityksille	-6 770 585,27	-6 086 744,45
* korkokulut	0,00	-1 053,09
Yhteensä	-6 472 606,15	-5 877 350,05

## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

### Sijoituskiinteistöt

Konserni	2024	2023
Tasearvo 01.01.	243 000 000,00	274 000 000,00
lisäykset	7 649 192,41	2 826 617,37
käyvän arvon muutos	-13 649 192,41	-33 826 617,37
Tasearvo 31.12.	237 000 000,00	243 000 000,00

### Arvonmäärittäminen

Konsernin kiinteistösijoitukset arvostettiin 30.11.2024 ulkopuolisen arvioitsijan, RENium Advisors Oy:n toimesta.

Kiinteistösijoitukset	Arvostusmalli: Diskonttatut kassavirrat	Nettovuokra- tuotto/vuosi K€	Diskonttaus- korko	Terminaaliarvon pääomituskorko
Itämerentori	10 vuotta	4,997	7,30 %	5,30 %
Kluuvikatu 8	10 vuotta	3,235	6,80 %	4,80 %
Elielin Liikerakennus	10 vuotta	5,034	6,90 %	4,90 %
<b>Yhteensä</b>		<b>13,266</b>		

Exilion Real Estate I Ky:llä on viisi merkittävää vuokralaista. Vuokrausaste vaikuttaa keskeisenä tekijänä vuokratuottojen suuruuteen.

Arvonmäärittäminen keskeiset oletukset:	
Tulevat vuokratuotot:	Perustuvat kiinteistön olemassa olevaan vuokrasopimukseen ja vastaaviin markkinavuokriin samanlaisista kiinteistöistä
Diskonttaus korko:	Heijastaa markkinatilannetta, tuottovaadetta sekä mallintaa epävarmuutta kassavirtojen suuruuteen ja ajoitukseen liittyen
Vuokrausaste:	Perustuu arvioon nykyisten vuokrasopimusten päättymisen jälkeen
Ylläpitokulut:	Sisältää välttämättömät korjausinvestoinnit, jotta kiinteistö säilyttää toimivuutensa oletetun taloudellisen vaikutusaikansa
Terminaaliarvo:	Ottaen huomioon keskeiset oletukset ylläpitokustannuksista, vuokrausasteesta ja markkinavuokrista

Käyvät arvot sijoituskiinteistöittäin olivat seuraavat:

Kiinteistö	2024	2023
Itämerentori	74 000 000	84 000 000
Kluuvikatu 8	71 000 000	72 000 000
Elielin Liikerakennus	92 000 000	87 000 000
<b>Yhteensä</b>	<b>237 000 000</b>	<b>243 000 000</b>

## Y-tunnus 2008777-2

	Osakkeet osakk.yritykset	Osakkeet osakk.yritykset
<b>Sijoitukset, emo</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kirjanpitoarvo 01.01.	1 250,00	1 250,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 250,00	1 250,00

	Osakkeet kons.yritykset	Osakkeet kons.yritykset
<b>Sijoitukset, konserni</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kirjanpitoarvo 01.01.	125 454 339,39	157 761 906,14
Lisäykset tilikaudella	1 712 076,13	988 114,68
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Käyvän arvon muutos	-13 063 922,26	-33 295 681,43
Kirjanpitoarvo 31.12.	114 102 493,26	125 454 339,39

	2024	2023
Alakonsernin osakesijoitukset käypään arvoon	237 000 000,00	243 000 000,00
Erillisyhtiöiden rahavarat	2 650 297,73	1 017 903,00
Erillisyhtiön poistoeron pääomaosuus	1 634 185,39	1 634 185,39
Erillisyhtiöiden velat	-127 183 239,86	-120 198 999,00
Erillisyhtiöiden arvo alakonsernin emon taseessa	114 101 243,26	125 453 089,39

<b>Konserniyritykset</b>	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus
Exilion Real Estate I Ky	Helsinki	100 %
Kiinteistö Oy Elielin liikerakennus	Helsinki	100 %
Kiinteistö Oy Kluuvikatu 8	Helsinki	100 %
Kiinteistö Oy Itämerentori	Helsinki	100 %

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyritykset.

### Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömän osakkuusyrityksen

Nimi	Oma pääoma	Voitto / tappio viim. laaditussa tilinpäätöksessä	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus
Exilion Management Oy	195 825,39	50 807,04	Helsinki	25 %

Osakkuusyritys on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska sen yhdistely ei ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (KPL 6:12.2 §).

**Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**

<b>Oman pääoman erittely</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emo</b>	<b>Emo</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pääomapanos, kok. maks.	55 200 000,00	55 200 000,00		
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Ylikurssirahasto	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00
Ed. tilikausien voitto/tappio	175 469 756,13	203 215 646,45	65 342,27	45 473,49
Maksetut voitto-osuudet	-101 900 001,00	-101 900 001,00		
Tuotonjako	-5 000 000,00			
Tilikauden voitto/tappio	-8 987 547,87	-27 745 890,32	21 733,81	19 868,78
Oma pääoma yhteensä	114 840 207,26	128 827 755,13	145 076,08	123 342,27

Vastuunalainen yhtiömies ei ole sijoittanut pääomapanosta

**Yhtiösopimuksen mukainen yhtiöpanoksien yhteismäärä ja siitä yhtiölle suoritettu ja tilikauden päättyessä jäljellä oleva määrä****Äänettömät yhtiömiehet**

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Sovitut yhtiöpanokset	55 200 000,00	55 200 000,00
Maksetut yhtiöpanokset	55 200 000,00	55 200 000,00
Yhtiöpanokset 31.12.	55 200 000,00	55 200 000,00

**Velat konserniyrityksille**

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emo</b>	<b>Emo</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pitkäaikaiset velat	124 122 678,76	119 622 678,70	0,00	0,00

**Saamiset konserniyrityksiltä**

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emo</b>	<b>Emo</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Lyhytaikaiset saamiset	0,00	0,00	147 539,12	75 678,92

**Velat osakkuusyryityksille**

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emo</b>	<b>Emo</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Vuokravakuudet	18 600,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	141 001,15	71 158,20	139 661,07	70 867,47

## Tiedot olennaisten taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta sekä taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

### Taseen ulkopuolisten järjestelyiden luonne ja liiketoiminnallinen tarkoitus

<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Velat saman konsernin yrityksille	124 122 678,76	119 622 678,76
Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet	124 122 678,76	119 622 678,76
<b>Konserniyhtiöiden lainojen vakuudeksi annetut vakuudet</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	114 101 243,26	125 453 089,39
<b>Leasing- ja vuokravastuut</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Vastuut yhteensä	27 332,50	40 357,35

### Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuu

#### Konserni

Kiinteistöyhtiöiden tilat on vuokrattu 95,07-100 %:sti arvonlisäverolliseen käyttöön. Yhtiöt ovat velvollisia tarkastamaan vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkastuskauden aikana. Viimeinen tarkastusvuosi on 2033. Vastuun enimmäismäärä on 3 536 601,83 euroa.

### Keskeneräisten kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuu

#### Konserni

Yhtiöillä on kiinteistöinvestointihankkeita, joiden osalta on tehty arvonlisäverotuksessa vähennyksiä rakennusaikana 1 776 665,55 euroa. Investointihankkeiden arvioidaan valmistuvan vuosien 2025-2035 välillä, jolloin alkaa kiinteistöinvestoinneista vähennettyjen arvonlisäverojen tarkastuskaudet.

### Keskeneräisten investointien urakkasopimusvastuu

#### Konserni

Yhtiöillä on keskeneräisiä kiinteistöinvestointihankkeita, joiden osalta on tehty tilikauden aikana urakkasopimukset. Laskuttamattomat urakkakustannukset ovat 18 158 016,60 euroa. Investointihankkeiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2025 aikana.

## Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2024</b>
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä	124 122 678,76
Lainojen vakuudeksi annetut vakuudet	114 101 243,26
Vuokra- ja leasingvuokravastuut	27 332,50
Kiinteistöinvestoinnin arvonnisäverovastuu	3 536 601,83
Keskeneräisen kiinteistöinvestoinnin arvonnisäverovastuu	1 776 665,55
Keskeneräisen kiinteistöinvestoinnin urakkasopimusvastuu	18 158 016,60
Yhteensä	<u>261 722 538,50</u>

## Tilintarkastajan palkkiot

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emo</b>	<b>Emo</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Tilintarkastus	18 959,00	18 856,99	2 839,00	2 784,00
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Edellisten tilikausien voitto/tappio	65 342,27
Tilikauden voitto/tappio	<u>21 733,81</u>
<b>Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä</b>	<b>87 076,08</b>

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Jakokelpoisen vapaan oman pääoman määrä on 87 076,08 euroa. Tilikauden voitto on 21 733,81 euroa. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto- / tappiutilille.

## Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä 28.03.2025

*sähköisesti allekirjoitettu*

Kaisa Kallio  
hallituksen puheenjohtaja

*sähköisesti allekirjoitettu*

Katriina Kniivilä  
hallituksen jäsen

*sähköisesti allekirjoitettu*

Antti Pyötsiä  
hallituksen jäsen

*sähköisesti allekirjoitettu*

Anniina Valaja  
hallituksen jäsen

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen hetkellä

Ernst & Young Oy

Tilintarkastusyhteisö

*sähköisesti allekirjoitettu*

Pasi Hirvonen  
KHT

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpito on tuotettu sähköisesti Accountor Finagon Proccountor-ohjelmistolla pilvipalveluna. Kirjaukset osakirjanpidoista pääkirjanpitoon viedään sähköisesti kirjauksittain.

Julkaistun tilinpäätöksen ohella kirjanpito koostuu seuraavista kirjanpidoista ja aineistoista. Kunkin aineiston kohdalla on merkintä sen säilytyksestä.

### Tilinpäätös

Tilinpäätös Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tase-erittelyt Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella

### Tililuettelo ja tilikohtaiset raportit

Tilikohtainen tuloslaskelma Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tilikohtainen tase Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tililuettelo Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella

### Kirjanpidot

Pääkirjanpito Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Ajettavissa aika- ja asiajärjestykseen eli päivä- ja pääkirjaksi.  
Myyntireskontra Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Ostoreskontra Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella

### Kirjanpidon tositteet

Myyntilaskut Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Ostolaskut Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Muistiot Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tiliote tosite (TITO) ja viitemaksut Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tilinavaustosite Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
ALV-laskelma Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Liitetietotositteet Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella

### Liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto

Oma-aloitteisten verojen veroilmoitus Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella  
Tuloveroilmoitus liitelomakkeineen Sähköisesti Accountor Finagon palvelimella

Hanna Katriina Kniivilä

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Exilion Capital Oy

2a2de3cf-8dca-4517-a1c1-720618331954 - 2025-03-28 13:17:32 UTC +02:00

BankID / MobileID - 9966242c-181d-4906-8d50-6e3152296e2b - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KAISA MARI KALLIO

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Exilion Capital Oy

7fd425d4-b0ac-4f38-8c39-1adfc1bdb3a6 - 2025-03-28 13:19:11 UTC +02:00

BankID / MobileID - e3b25e8a-8b0d-4a13-bd39-609c3368122f - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNIINA SOFIA VALAJA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Exilion Capital Oy

c84018f9-9711-4b7b-ad94-84647385bb31 - 2025-03-28 15:03:14 UTC +02:00

BankID / MobileID - e8936ae8-4cd8-4260-b7e7-2958f84c1553 - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Antti Juhani Pyötsiä

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Elo

0660f932-2926-4b85-9ca1-ccae7c87dff - 2025-04-01 10:04:18 UTC +03:00

BankID / MobileID - 1026bd09-43b0-48d3-b30e-2d3fe0e2834f - FI

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firimatekningsrätt

representant

repräsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

**Pasi Petteri Hirvonen**

KHT

Serial number:

fi\_tupas:mobileid:054f34fa2f843a46a3447e51392ff252c5a00d5b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-14 06:09:03 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

#### How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.



Building a better  
working world

Ernst & Young Oy  
Korkeavuorenkatu 32-34  
00130 Helsinki  
Finland

Puhelin: 020 728 0190  
www.ey.com/fin  
Y-tunnus 2204039-6,  
kotipaikka Helsinki

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Exilion Capital Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Exilion Capital Oy:n (y-tunnus 2008777-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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

#### Lausunnon perustelut

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

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

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

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan emoyhtiön ja konsernin 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 emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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, suunnitteleme 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 emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.



**Building a better  
working world**

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnitellamme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

## **Muut raportointivelvoitteet**

### **Muu informaatio**

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Helsingissä 14.4.2025

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Pasi Hirvonen  
KHT

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

**Pasi Petteri Hirvonen**

KHT

Serial number:

fi\_tupas:mobileid:054f34fa2f843a46a3447e51392ff252c5a00d5b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-14 06:09:03 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

#### How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.