

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 18.04.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 2682876-2	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



KPY Novapolis Oy

Tilinpäätös 31.12.2023
y-tunnus: 2682876-2

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023

Sisällysluettelo:

	Sivu
Toimintakertomus	1-5
Konsernitase	6-7
Konsernitulos	8
Konsernin rahoituslaskelma	9
Emon tase	10-11
Emon tulos	12
Emon rahoituslaskelma	13
liitetiedot	14-19
Allekirjoitukset	20

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.

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti.

KPY Novapolis Oy
Y-tunnus 2682876-2

TOIMINTAKERTOMUS tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023

Perustiedot

Yhtiö on rekisteröity Kaupparekisteriin 26.3.2015. KPY Novapolis Oy:stä 100 % omistaa Osuuskunta KPY.

Novapolis on modernin työpäiväkokemuksen edelläkävijä ja yhteisö, johon huippuosaajat haluavat liittyä. Olemme Kuopion alueen selkeä markkinajohtaja. Novapolis on yli 200 yritysten koti ja tuhansien ihmisten työympäristö. Yhteisönä se on jo nyt yksi Itä-Suomen menestyksen draivereista. Tulevaisuudessa Novapolis on ekosysteemi, jossa fyysiset tilat ovat yksi sen monista ulottuvuuksista.

Toiminnan tuloksellisuus ja taloudellinen tilanne

Novapoliksen kannattavuus jatkui tilikaudella 2023 hyvällä tasolla. Kiinteistöjen käyttöasteet pysyivät hyvällä, keskimäärin yli 94 % tasolla. Novapolis konsernin liikevaihto oli 27,3 milj. euroa (25,7 milj. euroa). Vuokrausliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli noin 22,8 milj. euroa (20,9 milj. euroa) ja palveluliiketoiminnan osuus noin 3,0 milj. euroa (3,5 milj. euroa). Loppuosa liikevaihdosta kertyi käyttökoraustuotoista (sähkö, lämpö, vesi) noin 1,5 milj. euroa (1,2 milj. euroa).

Vuokrausliiketoiminnan liikevaihtoa edelliseen tilikauteen nähden kasvatti hyvällä tasolla pysynyt käyttöaste sekä tehdyt hinnantarkistukset. Palveluliiketoiminnan kokonaisuus oli vertailuvuotta alhaisempi, joka johtui siitä, että asiakkaille tehtäviä tilamuutoksia tehtiin vähemmän.

Konsernin käyttökate oli noin 14,1 milj. euroa (12,4 milj. euroa) ja liikevoitto noin 9,7 milj. euroa (8,1 milj. euroa). Konsernin liikevoitto% oli 35,7 % (31,7 %). Konsernin suhteellista kannattavuutta paransivat liikevaihdon kasvu sekä kulujen alhaisempi taso edelliseen vuoteen verrattuna.

Konsernilla oli rahoituslaitoslainaa tilikauden päättyessä yhteensä noin 103,4 milj. euroa (104,9 milj. euroa). Tilikauden aikana ei nostettu uusia lainoja.

	Konserni			Emo		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Liikevaihto, MEUR	27,3	25,7	23,4	25,5	24,0	22,0
Käyttökate, MEUR	14,1	12,4	11,5	13,4	12,4	8,3
Käyttökate %	51,6 %	48,3 %	49,2 %	52,7 %	51,6 %	37,7 %
Liikevoitto, MEUR	9,7	8,1	7,6	12,5	11,6	7,8
Liikevoitto %	35,7 %	31,7 %	32,5 %	49,2 %	48,3 %	35,5 %
Voitto ennen veroja, MEUR	3,3	3,7	5,1	10,1	0,0	5,8
Katsauskauden voitto, MEUR	2,6	2,9	4,8	10,0	0,0	4,6
Tilikauden palkat ja palkkiot, MEUR	1,2	1,0	1,0	1,2	1,0	1,0
Osakekohtainen tulos, EUR	2 427	2 720	4 489	9 368	-4	4 361
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,7 %	4,6 %	4,2 %	14,1 %	7,3 %	4,8 %
Oman pääoman tuotto %	10,0 %	7,2 %	6,9 %	18,1 %	2,9 %	6,3 %
Omavaraisuusaste, %	37,8 %	38,0 %	39,5 %	44,1 %	40,9 %	45,4 %
Nettovelkaantumisaste %	133,1 %	138,1 %	135,8 %	92,3 %	109,1 %	105,7 %
Korolliset nettovelat, MEUR	92,4	96,8	99,7	72,9	78,8	82,9
Oma pääoma / osake, EUR	65 121	65 748	68 844	74 024	67 710	73 530
Henkilöstö keskimäärin	24	19	18	24	19	18
Osakkeiden lukumäärä				1066	1066	1066
Jaettu osinko / osake				3 189	5 816	6 754

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vuokrauksen käyttöaste keskimäärin %	94,3 %	94,9 %	93,4 %
Kiinteistöjen Loan to Value % (LTV)	46,4 %	47,7 %	48,3 %

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.4.2023. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 16.6.2023.

Hallituksen jäseninä toimivat 1.1.2023-19.4.2023 Tarja Tikkanen (puheenjohtaja), Juha Holopainen (varapuheenjohtaja) ja Juha Yrjänheikki.

Hallituksen jäseninä toimivat 20.4.2023-28.6.2023 Juha Yrjänheikki (puheenjohtaja), Tarja Tikkanen (varapuheenjohtaja) ja Juha Holopainen.

Hallituksen jäseninä toimivat 29.6.2023-31.12.2023 Juha Yrjänheikki (puheenjohtaja), Pekka Loikkanen (varapuheenjohtaja) ja Mikko Junntila.

Hallitus kokoontui vuoden 2022 aikana 11 kertaa.

Yhtiön tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tarkastajanaan KHT Sami Posti.

Yhtiön henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2023 aikana 24 henkilöä. Toimitusjohtajana toimii Anssi Lehikoinen.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

KPY Novapoliksen liiketoiminnassa keskeisimmäksi riskiksi muodostuu työntekemisen mahdollinen muutos tavalla, joka vähentäisi merkittävästi toimistotilan kysyntää. Asiakasindikaatiot osoittavat, että toimistotilaa tarvitaan jatkossakin, mutta tiloja ja tilankäyttöä muokataan muuttuneisiin tarpeisiin. Tilaratkaisuihin haetaan lisää joustavuutta ja viihtyisyyttä. Toimistoja kehitetään tukemaan tiimityöskentelyä ja kohtaamisia.

Novapolis konsernin korolliset lainat tilikauden päättyessä olivat noin 103,4 milj. euroa. Lainojen suojausaste on 100 % vuoden 2026 loppuun saakka ja noin 80 % syyskuuhun 2030 saakka. Konsernin lainoihin liittyy kovenantteja, jotka testataan vuosineljänneksittäin. Suojaustoimenpiteillä konserni pienentää merkittävästi lainojen korkokuluihin liittyvää riskiä korkotason noustessa.

Sähkö on merkittävä kustannuserä kiinteistöihin kohdistuvista hoitokuluista. Sähkön hinta on viime vuosien aikana vaihdellut merkittävästi. Novapolis on suojannut ostettavan sähkön hintaa ja tätä kautta pienentää sähkökuluihin liittyvää riskiä kustannustason ennakoimattomuudesta. Sähkön hankintaa on suojattu vuosien 2024-2026 ajalta sekä systeemi- että aluehintaerotuotteita siten, että hintataso olisi mahdollisimman hyvin ennakoitavissa. Systeemituotetta on suojattu 2024-2026 väliseltä ajalta 40%-100% ja aluehintaerotuotetta 0%-60%. Tulevien vuosien suojauksien tasoja seurataan aktiivisesti ja lisäsuojauksia tehdään tuleville vuosille ennakoitavan hintatason saavuttamiseksi. Sähkön hinnan ohella myös lämpöenergian hintaan liittyy epävarmuuksia. Lisäksi kiinteistöverotason mahdollinen nousu voi kasvattaa verotaakkaa ja heikentää kannattavuutta.

Yleinen kustannustason nousu vaikuttaa myös Novapolikseen ja riskinä on, ettei kustannustason nousua saada siirrettyä kokonaisuudessaan myyntihintoihin. Tällä voi olla vaikutusta kannattavuuden kehittymiseen ja tätä kautta myös korollisten lainojen kovenanttiehtojen täyttymiseen.

Kiinteistöihin sitoutuneen pääoman myötä kiinteistöihin kohdistuvaa vahinkoriskiä on hallittu riittävällä vakuutusturvalla.

Myös Kuopion ja Savilahden kampuksen kehittyminen vaikuttavat Novapoliksen toiminnan edellytyksiin ja tulevaisuudennäkymiin. Mikäli Kuopion väestönkasvu hiipuisi merkittävästi tai Savilahden kampuksen kasvun edellyttämät investoinnit viivästyisivät tai vähentyisivät huomattavasti ennakoidusta, tällä voisi olla haitallinen vaikutus Novapoliksen tulevaisuudennäkymiin ja kasvumahdollisuuksiin.

Vastuullisuus Novapolis konsernissa

Novapolis on sitoutunut vastuullisuuteen ja kestäviin toimintaperiaatteisiin. Toimitiloissamme on kiinnitetty erityistä huomioita mm. energiatehokkuuteen, vedenkäytön vähentämiseen sekä terveelliseen työskentely-ympäristöön ja sisäilman laatuun. Rakennuksissamme suositaan vähäpäästöisiä materiaaleja ja jätteiden kierrätys on tehty helpoksi asiakkaillemme. Sijaintimme toimivien joukkoliikenneryhteyksien ja hyvien pyöräilyreittien varrella mahdollistaa kestävästi liikkumisen kaikille toimitiloissamme asioiville.

Uusimmat kohteemme hyödyntävät ympäristöystävällistä kaukojäähdytystä. Jäähdytyksen tuotantoon käytetään Kallavedestä Neulalahden syvänteistä saatavaa järvivettä. Ratkaisu pienentää ympäristön kuormitusta merkittävästi verrattuna perinteisiin jäähdytysratkaisuihin.

Toimitiloistamme Viestikatu 7:lle ja Microkatu 1:n rakennusvaiheille 8 ja 9 on myönnetty LEED Gold -tason sertifikaatti. Olemme ylpeitä siitä, että voimme tarjota asiakkaillemme kansainvälisesti arvostettuja LEEDsertifioituja toimitiloja. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) on maailman käytetyin globaali rakennusten ympäristöluokitusjärjestelmä, jonka vahvuutena on yhtenäinen kriteeristö ja vertailtavuus koko maailmassa.

LEED-sertifiointihakemuksen tarkastaa ja myöntää U.S. Green Building Council (USGBC). Kiinteistöjen sertifiointiprosessi varmistaa kestävä kehityksen mukaisen ajattelun läpi rakennusprojektin. Sertifiointiin kuuluva ulkopuolinen arviointi varmistaa, että rakennus suunnitellaan, rakennetaan ja toimii tarkoituksenmukaisesti.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikaudella 2023 Cowork Office konsepti laajeni Microkadun kampukselle. Cowork Office konseptin mukaiset yhteisölliset toimitilat varattiin täyteen jo ennen valmistumistaan ja käyttöaste tiloissa on pysynyt korkeana. Cowork konsepti laajeni Viestikadun kampukselle syksyllä 2023, kun Viestikatu 7:n ravintolan uudistuksen yhteydessä avattiin yhteisölliseen työskentelyyn soveltuva työympäristö.

Palveluiden kehittäminen jatkui tilikauden aikana ja vuoden 2023 alussa Microkadun kampukselle avautui kuntosali. Tilikauden aikana Novapoliksen yhteisölle järjestettiin yli 50 erilaista tapahtumaa, jotka tavoittivat yhteensä yli 1.000 osallistujaa. Osana palveluiden kehittämistä tilikauden 2023 aikana uudistettiin kokous- ja neuvottelutiloja vastaamaan paremmin asiakkaiden muuttuvia tarpeita.

Novapoliksen ja Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7:n välinen laina sekä Novapoliksen ja Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3:n välinen laina järjestettiin keväällä 2023 siten, että Novapoliksella ei ole enää lainaa tai lainasaatavia tytäryhtiöiltään.

Novapolis on ollut aktiivisessa roolissa perustamassa yksityistä, yritysveroista koodikoulua Pohjois-Savoon yhdessä Isteikin, Normetin, Kuopion alueen kauppakamarin, OP Ryhmän, Osuma Henkilöstöpalveluiden, Ponssen sekä Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän kanssa. ELY-keskus teki myöntävän päätöksen Koodi/Sisu - koodikoulu Pohjois-Savoon-hankkeelle kesäkuussa 2023. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 3,95 miljoonaa euroa, josta ELY-keskus rahoittaa 2,75 miljoonaa euroa Euroopan sosiaalirahastosta. Novapolis toimii hankkeen osatoteuttajana.

Koodikoulun ensimmäiset opiskelijat aloittavat opintonsa maaliskuussa 2024. Koulu toimii Novapoliksen toimitiloissa. Koodikoulun odotetaan tuovan merkittävää helpotusta osaajien saatavuuteen alueellisesti sekä valtakunnallisesti. Osaajien saatavuus loisi edellytyksiä yritysten kasvulle ja vahvistaisi entisestään Novapolis-yhteisön vetovoimaisuutta kasvuyrityksille. Vuosittain koodikoulusta valmistuu arviolta 200–250 opiskelijaa.

Novapolis konsernin lainojen suojauksiin tehtiin muutoksia tilikauden 2023 aikana siten, että koronavaihtosopimusten suojausaste on 100 % vuoden 2026 loppuun saakka ja noin 80 % syyskuun loppuun 2030 saakka. Tilikauden aikana tehdyillä suojaustoimenpiteiden muutoksilla konserni pienentää merkittävästi lainojen korkokuluihin liittyvää riskiä korkotason mahdollisesti noustessa.

KPY Nova Oy sulautui KPY Novapolis Oy:öön 30.9.2023.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Koronapandemian vauhdittamasta työntekemisen muutoksesta ja yleisestä talouden heikommasta kehityksestä huolimatta Novapoliksen vuokraustoiminnan käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla. Osittain kilpailu toimitilamarkkinassa on muuttumassa, sillä julkisten toimijoiden osalta on nähtävissä siirtymää vuokratuista tiloista kohti omia tiloja, joka luo haasteita lyhyellä aikavälillä täyttää kyseiset tilat.

Novapoliksen tarjoamia palveluita kehitetään edelleen, joilla halutaan turvata kilpailukykyinen toiminta myös tulevaisuudessa. Vuoden 2024 aikana tullaan jatkamaan yhteisöllisen työnteon mahdollistamista kehittämällä nykyistä CoWork konseptia ja rakentamalla Cowork Office tilaratkaisuja Viestikadun kampukselle.

Vastuullisuuden kehittäminen jatkuu tilikaudella 2024, kun Novapolis konsernissa on aloitettu kestävyysraportointiprojekti.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 1.066 kpl osakkeita. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Kaikkia osakkeita koskee yhtiöjärjestyksen mukainen lunastuslauseke.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Novapoliksella ei ole lähipiirille annettuja lainoja tai lainavastuita.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä tai tappioiden kattamisesta

Yhtiön tilikauden tulos oli 9.985.892,49 euroa ja jakokelpoinen vapaa oma pääoma tilikauden päättyessä oli 78.907.318,47 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden tuloksesta osinkona jaetaan 1.165.000 euroa.

Ehdotettu voitonjako ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna KPY Novapolis Oy:n maksukykyä.

Tunnuslukujen laskentakaavat**Sijoitetun pääoman tuotto (%)**

Tulos ennen tilinpäätöseriä + rahoituskulut

Sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella

Käyttökate

Liikevoitto (tappio) + poistot ja arvonalentumiset

Käyttökate %

Käyttökate

Liikevaihto

Liikevoitto %

Liikevoitto

Liikevaihto

Omavaraisuusaste

Oma pääoma + vähemmistöosuus

Taseen loppusumma - saadut ennakot

Tulos / osuus tai osake

Tilikauden tulos

Osuuksien tai osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskaudella (kpl)

Oma pääoma / osuus tai osake

Oma pääoma

Osuuksien tai osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa (kpl)

Korolliset nettovelat

Korolliset rahoitusvelat - rahavarat ja muut likvidit rahoitusvarat

Nettovelkaantumisaste

Korolliset nettorahoitusvelat

Oma pääoma

Loan to Value, LTV (%)

Korollinen vieras pääoma - rahavarat

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa

Vuokrauksen käyttöaste (%)

Vuokratut neliöt yhteensä

Vuokrattavissa olevat neliöt yhteensä

Oman pääoman tuotto (%)

Tulos ennen tilinpäätössiirto eriä - verot

Oma pääoma + vähemmistöosuus

KPY Novapolis Oy

KONSERNIN TASE VASTAAVAA

	liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		0,00	17 224,74
Konserniliikearvo		1 392 992,70	1 418 586,06
Muut aineettomat hyödykkeet		5 486 173,56	5 383 798,71
	4.1.	<u>6 879 166,26</u>	<u>6 819 609,51</u>
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		1 820 342,58	1 820 342,58
Rakennukset ja rakennelmat		157 677 813,61	160 244 908,43
Koneet ja kalusto		1 093 024,42	1 109 841,32
Muut aineelliset hyödykkeet		39 357,92	39 357,92
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		900 356,08	767 589,53
	4.2.	<u>161 530 894,61</u>	<u>163 982 039,78</u>
Sijoitukset			
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	4.3.	3 337 000,00	3 913 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä		171 747 060,87	174 714 649,29
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset		0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset saamiset		41 666,81	141 666,77
		<u>41 666,81</u>	<u>141 666,77</u>
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		478 897,87	152 400,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		16 342,55	0,00
Muut saamiset		0,00	76 367,12
Siirtosaamiset	4.4.	565 850,47	1 017 859,21
		<u>1 061 090,89</u>	<u>1 246 627,04</u>
Rahat ja pankkisaamiset		11 042 708,61	8 116 221,26
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		12 145 466,31	9 504 515,07
VASTAAVAA YHTEENSÄ		183 892 527,18	184 219 164,36

KPY Novapolis Oy

KONSERNIN TASE VASTATTAVAA

	liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		68 741 474,83	69 196 885,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-1 912 201,65	-2 011 298,09
Tilikauden voitto/tappio		2 587 506,02	2 899 096,44
Oma pääoma yhteensä	4.7.	69 419 279,20	70 087 184,31
Pakolliset varaukset			
Muut pakolliset varaukset		368 462,24	368 462,24
Pakolliset varaukset Yhteensä	4.6.	368 462,24	368 462,24
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		102 335 000,00	103 815 000,00
Laskennalliset verovelat	4.5.	3 355 934,55	2 673 277,73
Muut velat		733 589,76	631 740,76
		<u>106 424 524,31</u>	<u>107 120 018,49</u>
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 080 000,00	1 080 000,00
Saadut ennakot		17 903,69	17 903,69
Ostovelat		1 143 654,42	1 579 286,75
Velat saman konsernin yrityksille		4 335 000,00	2 113 999,97
Muut velat		484 978,79	452 342,89
Siirtovelat	4.8.	618 724,53	1 399 966,02
		<u>7 680 261,43</u>	<u>6 643 499,32</u>
Vieras pääoma yhteensä		114 104 785,74	113 763 517,81
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		183 892 527,18	184 219 164,36

KPY Novapolis Oy

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
LIIVEVAIHTO		27 278 151,88	25 670 715,81
Liiketoiminnan muut tuotot		0,00	23 600,00
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-1 180 622,08	-1 023 126,03
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-208 844,89	-175 241,54
Muut henkilösivukulut		-34 114,47	-29 284,75
		<u>-1 423 581,44</u>	<u>-1 227 652,32</u>
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-4 352 595,81	-4 257 319,42
Liiketoiminnan muut kulut		-11 767 302,68	-12 069 985,43
LIIVEVOITTO		9 734 671,95	8 139 358,64
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korko- ja rahoitustuotot		97 716,10	3 595,29
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 159 864,49	-2 282 152,01
	5.2.	<u>-2 062 148,39</u>	<u>-2 278 556,72</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		7 672 523,56	5 860 801,92
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset		-4 335 000,00	-2 114 000,00
Tuloverot		-67 360,72	-3 972,37
Laskennalliset verot		-682 656,82	-843 733,11
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		<u>2 587 506,02</u>	<u>2 899 096,44</u>

KPY Novapolis Oy

KONSERNI RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tilikauden voitto (tappio)	2 587 506,02	2 899 096,44
Annetut / Saatut konserniavustus	4 335 000,00	2 114 000,00
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	4 352 595,81	4 257 319,42
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,00	-154 653,27
Rahoitustuotot ja -kulut	2 062 148,39	2 278 556,72
Verot	750 017,54	847 705,48
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	14 087 267,76	12 242 024,79
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lis.(-)/väh.(+)	-273 161,90	531 931,86
Lyhytaik. korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	162 316,47	-819 429,05
Liiketoim. rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	13 976 422,33	11 954 527,60
Saadut korot	3 695 792,01	40 416,72
Maksetut korot ja muut rahoituserät	-5 882 995,36	-1 417 918,56
Maksetut verot / saadut veronpalautukset	272 752,23	442 889,14
Liiketoiminnan rahavirta (A)	12 061 971,21	11 019 914,90
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 264 021,44	-1 673 535,92
Fuusiossa yhtiölle siirtyneet rahavarat	122 537,58	0,00
Investointien rahavirta (B)	-2 141 483,86	-1 673 535,92
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-1 480 000,00	-680 000,00
Maksettu konserniavustus	-2 114 000,00	-275 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-3 400 000,00	-6 200 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-6 994 000,00	-7 155 000,00
Rahavarojen muutos	2 926 487,35	2 191 378,98
Rahavarat kauden alussa	8 116 221,26	5 924 842,28
Yritysjärjestelyissä siirtyneet rahavarat		
Rahavarojen muutos	2 926 487,35	2 191 378,98
Rahavarat kauden lopussa	11 042 708,61	8 116 221,26

KPY Novapolis Oy

EMO TASE VASTAAVAA

	liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		0,00	17 224,74
Muut aineettomat hyödykkeet		5 428 442,15	5 307 706,28
	4.1.	<u>5 428 442,15</u>	<u>5 324 931,02</u>
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		439 447,55	456 264,45
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		566 752,90	302 801,39
	4.2.	<u>1 006 200,45</u>	<u>759 065,84</u>
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksistä		157 202 479,74	150 582 646,67
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä		3 337 000,00	3 913 000,00
	4.3.	<u>160 539 479,74</u>	<u>154 495 646,67</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä		166 974 122,34	160 579 643,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Muut pitkäaikaiset saamiset		41 666,81	141 666,77
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		407 887,89	199 131,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		301 698,19	6 832 344,88
Muut lyhytaikaiset saamiset		0,00	74 374,70
Siirtosaamiset	4.4.	<u>318 731,71</u>	<u>705 116,17</u>
		1 028 317,79	7 810 967,15
Rahat ja pankkisaamiset		10 864 747,32	7 938 367,73
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		11 934 731,92	15 891 001,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ		178 908 854,26	176 470 645,18

KPY Novapolis Oy**EMO TASE VASTATTAVAA**

	liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		68 741 474,83	69 196 885,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio		179 951,15	2 983 990,06
Tilikauden voitto/tappio		9 985 892,49	-4 038,91
Oma pääoma yhteensä	4.7.	78 909 818,47	72 179 337,11
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		82 842 500,00	84 055 000,00
Muut pitkäaikaiset velat		733 036,76	631 187,76
	4.8.	<u>83 575 536,76</u>	<u>84 686 187,76</u>
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		875 000,00	875 000,00
Saadut ennakot		-80,00	-80,00
Ostovelat		463 755,91	652 091,96
Velat saman konsernin yrityksille	4.8.	14 320 816,66	16 728 937,70
Muut velat		236 575,57	151 772,30
Siirtovelat		527 430,89	1 197 398,35
		<u>16 423 499,03</u>	<u>19 605 120,31</u>
Vieras pääoma yhteensä		99 999 035,79	104 291 308,07
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		178 908 854,26	176 470 645,18

KPY Novapolis Oy**EMO TULOSLASKELMA**

	liitetieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
LIIVEVAIHTO		25 450 064,35	24 044 182,69
Liiketoiminnan muut tuotot		0,00	23 600,00
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-1 180 622,08	-1 023 126,03
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-208 844,89	-175 241,54
Muut henkilösivukulut		-34 114,47	-29 284,75
		<u>-1 423 581,44</u>	<u>-1 227 652,32</u>
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	4.1.	-884 343,22	-802 604,38
Liiketoiminnan muut kulut		-10 613 793,90	-10 426 239,59
LIIVEVOITTO		12 528 345,79	11 611 286,40
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		11 598 151,51	0,00
Korko- ja rahoitustuotot		134 986,40	156 875,24
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-1 530 495,29	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<u>-8 342 735,20</u>	<u>-9 657 447,74</u>
	5.2.	1 859 907,42	-9 500 572,50
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		14 388 253,21	2 110 713,90
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset			
Maksetut konserniavustukset		-4 335 000,00	-2 114 000,00
Tuloverot		-67 360,72	-752,81
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		<u><u>9 985 892,49</u></u>	<u><u>-4 038,91</u></u>

KPY Novapolis Oy

EMO RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tilikauden voitto (tappio)	9 985 892,49	-4 038,91
Annettu / Saatua konserniavustus	4 335 000,00	2 114 000,00
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	884 343,22	802 604,38
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 859 907,42	1 776 879,37
Muut oikaisut		
Verot	67 360,72	752,81
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	13 412 689,01	4 690 197,65
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lis.(-)/väh.(+)	-477 636,90	588 182,44
Lyhytaik. korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	229 472,94	6 390 275,38
Liiketoim. rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	13 164 525,05	11 668 655,47
Saadut korot	2 917 065,85	3 486,93
Saadut osingot	1 919 679,18	0,00
Maksetut korot ja maksut	-4 883 509,51	-1 166 575,38
Maksetut verot / saadut veronpalautukset	272 752,23	442 889,14
Liiketoiminnan rahavirta (A)	13 390 512,80	10 948 456,16
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 345 252,41	-1 103 314,53
Sijoitukset tytäryhtiöihin	-734 918,38	-518 477,80
Fuusiossa yhtiöllä siirtyneet rahavarat	122 537,58	0,00
Investointien rahavirta (B)	-1 957 633,21	-1 621 792,33
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-1 780 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-1 212 500,00	-564 050,00
Maksettu konserniavustus	-2 114 000,00	-275 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-3 400 000,00	-6 200 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-8 506 500,00	-7 039 050,00
Rahavarojen muutos	2 926 379,59	2 287 613,83
Rahavarat kauden alussa	7 938 367,73	5 650 753,90
Rahavarat kauden lopussa	10 864 747,32	7 938 367,73
Rahavarojen muutos	-2 926 379,59	-2 287 613,83

Edellisen tilikauden rahoituslaskelman vertailutietoja on muutettu vastaamaan kuluneen tilikauden jaottelua konsernin yksikkötilin osalta. Muutos on esitetty rahavarojen muutoksen sijaan liiketoiminnan rahavirrassa.

KPY Novapolis Oy
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2023

1. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

1.1 Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyhtiöt. Osakkuusyritysten tilinpäätöstietoja ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, vaan ne on esitetty konsernitilinpäätökseen hankintamenoarvostettuna. Osakkuusyrityksillä ei ole olennaista vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsernisuhteet

KPY Novapolis Oy:n tiedot yhdistellään Osuuskunta KPY:n konserniin.

1.2 Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoarvostettuna. Tytäryhtiöiden hankintamenoarvostettuna ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu konserniaktiivana rakennuksiin. Kohdistetusta osuudesta syntyneen laskennallisen verovelan osuus esitetään konserniliikearvona. Rakennuksiin kohdistettuja eriä oli 31.12.2023 oli 9.293.842,51 euroa ja liikearvoon kohdistettuja eriä 1.392.992,76 euroa. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan kyseisen pysyvien vastaavien erän poistosuunnitelman mukaan 60 vuodessa ja konserniliikearvo samassa ajassa.

1.3. Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

1.4. Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuus Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:ssä on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että tase ja tuloslaskelma on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernitilinpäätöksessä.

1.5. Konsernirakenteessa tilikauden aikana tapahtuneet muutokset

KPY Novapolis Oy:n sisaryhtiö KPY Nova Oy fuusioitiin KPY Novapolis Oy:öön 30.9.2023.

2. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen 30.12.1997 / 1339 mukaisesti.

2.1. Arvostusperiaatteet

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineelliset hyödykkeet on arvostettu hankintamenoarvostettuna.

Vaihtuvien vastaavien saamiin merkityt saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Aineettomat oikeudet ja muut aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoarvostettuna ja poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	3 - 5 vuotta
Muut aineettomat hyödykkeet	3 - 10 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 10 vuotta
Konserniliikearvo	4 - 60 vuotta

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenoarvostettuna, joiden todennäköinen käyttöaika on alle kolme vuotta sekä pienhankinnat (alle 1.200 euroa) on kirjattu hankintatilikauden kuluksi.

3. Tytär- ja osakkuusyritykset

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty seuraavat tytäryhtiöt:	Osuus, %		
Koy KPY Novapolis Viestikatu 1-3, Kuopio, Suomi	100 %		
Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7, Kuopio, Suomi	100 %		
Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1, Kuopio, Suomi	84,33 %		
Kiinteistö Oy Siilinjärven Lentokapteeni	100 %		
Konsernitilinpäätökseen on jätetty yhdistelemättä seuraavat osakkuusyritykset:	Osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden voitto(tapp)
Osuudet osakkuusyrityksissä			
Kiinteistö Oy Bioteknia 31 121 kpl, Kuopio	28,51 %	11 916 144,01	119 493,67
Kuopio Innovation Oy 24 kpl, Kuopio	24 %	72 103,34	5 702,07

4. Tasetta koskevat liitetiedot**4.1 Aineettomat hyödykkeet**

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Aineettomat oikeudet, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hankintameno 1.1.	93 953,00	93 953,00	93 953,00	93 953,00
Kertyneet poistot 1.1.	-76 728,26	-57 937,64	-76 728,27	-57 937,65
Tilikauden poisto	-17 224,74	-18 790,62	-17 224,73	-18 790,62
Kertyneet poistot 31.12.	-93 953,00	-76 728,26	-93 953,00	-76 728,27
Kirjanpitoarvo 1.1.	17 224,74	36 015,36	17 224,73	36 015,35
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	17 224,74	0,00	17 224,73
Konserniliikearvo, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hankintameno 1.1.	1 956 165,65	1 973 552,21		
Vähennykset		-17 386,56		
Hankintameno 31.12.	1 956 165,65	1 956 165,65		
Kertyneet poistot 1.1.	-537 579,59	-511 934,14		
Tilikauden poisto	-25 593,36	-25 645,45		
Kertyneet poistot 31.12.	-563 172,95	-537 579,59		
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 418 586,06	1 461 618,07		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 392 992,70	1 418 586,06		
Muut aineettomat hyödykkeet, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hankintameno 1.1.	7 638 565,11	5 476 414,41	7 546 759,74	5 411 151,68
Lisäykset tilikauden aikana	616 119,14	955 700,14	616 119,14	2 135 608,06
Lisäys sulautumisen kautta	46 441,22		46 441,22	0,00
Vähemmistön osuus, suhteellinen konsolidointi		-1 938,86		
Siirrot erien välillä	265 962,41	1 208 389,42	265 962,41	
Hankintameno 31.12.	8 567 087,88	7 638 565,11	8 475 282,51	7 546 759,74
Kertyneet poistot 1.1.	-2 254 766,40	-1 528 706,23	-2 239 053,46	-1 528 706,23
Tilikauden poisto	-826 147,92	-726 060,17	-807 786,91	-710 347,23
Kertyneet poistot 31.12.	-3 080 914,32	-2 254 766,40	-3 046 840,37	-2 239 053,46
Kirjanpitoarvo 1.1.	5 383 798,71	3 947 708,18	5 307 706,28	3 882 445,45
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 486 173,56	5 383 798,71	5 428 442,14	5 307 706,28
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 879 166,26	6 819 609,51	5 428 442,14	5 324 931,01

4.2 Aineelliset hyödykkeet

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Maa- ja vesialueet, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hankintameno 1.1.	1 820 342,58	1 819 538,90		
Vähemmistön osuus, suhteellinen konsolidointi		803,68		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 820 342,58	1 820 342,58		
Rakennukset ja rakennelmat, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hankintameno 1.1.	184 906 828,99	184 157 430,50		
Lisäykset tilikauden aikana	588 764,65	733 089,08		
Lisäys yrityshankintojen kautta				
Vähemmistön osuus, suhteellinen konsolidointi				
Siirrot erien välillä	268 438,76	16 309,41		
Hankintameno 31.12.	185 764 032,40	184 906 828,99		
Kertyneet poistot 1.1.	-24 661 920,56	-21 248 563,91		
Kauden poisto	-3 424 298,23	-3 413 356,65		
Kertyneet poistot 31.12.	-28 086 218,79	-24 661 920,56		
Kirjanpitoarvo 1.1.	160 244 908,43	162 908 866,59		
Kirjanpitoarvo 31.12.	157 677 813,61	160 244 908,43		
Novapolis konsernin kiinteistöjen arvo (M€):	31.12.2023	30.6.2023	31.12.2022	
Markkina-arvo	198,9	205,1	202,7	
Tasearvo Novapolis konsernissa	157,7	158,7	160,2	

Markkina-arvo koostuu KPY Novapolis Oy:n 100 prosenttisesti omistamasta Kiinteistö Oy KPY Viestikatu 1-3:sta, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7:stä ja Kiinteistö Oy Siilinjärven Lentokapteenista. Lisäksi markkina-arvo sisältää KPY Novapoliksen noin 84,3 prosentin omistuksen Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:stä sekä noin 28,5 prosentin omistuksen Kiinteistö Oy Biotekniasta. Kesäkuuhun 2023 ja tilinpäätöshetkeen nähden markkina-arvoon on laskevasti vaikuttanut kiinteistökulujen nousu sekä tuottovaateen nousu.

Kiinteistöjen markkina-arvo perustuu ulkopuolisen riippumattoman tahon tekemään arvioon ja arviointi on toteutettu kansainvälisten arviointistandardien (IVS) 31.1.2022 mukaisesti. Arviointimenetelmänä on käytetty diskontattuja kassavirtoja (DCF). Markkina-arvo kuvastaa kiinteistöjen velatonta markkina-arvoa. Kiinteistöt on arvostettu taseessa suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintahintaan. Täten kiinteistöjen käypä arvo ilmoitetaan vain taseen ulkopuolisena tietona.

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Koneet ja kalusto, €				
Hankintameno 1.1.	1 609 190,52	1 575 511,30	596 466,70	583 891,24
Lisäykset tilikauden aikana	5 675,69	33 679,22	5 675,69	12 575,46
Siirrot erien välillä	36 838,98	0,00	36 838,98	0,00
Hankintameno 31.12.	1 651 705,19	1 609 190,52	638 981,37	596 466,70
Kertyneet poistot 1.1.	-499 349,20	-425 882,67	-140 202,25	-66 735,72
Kauden poisto	-59 331,57	-73 466,53	-59 331,57	-73 466,53
Kertyneet poistot 31.12.	-558 680,77	-499 349,20	-199 533,82	-140 202,25
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 109 841,32	1 149 628,63	456 264,45	517 155,52
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 093 024,42	1 109 841,32	439 447,55	456 264,45
Muut aineelliset hyödykkeet, €				
Hankintameno 1.1.	53 885,22	51 995,45		
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	1 889,77		
Hankintameno 31.12.	53 885,22	53 885,22		
Kertyneet poistot 1.1.	-14 527,30	-14 527,30		
Kauden poisto	0,00	0,00		
Kertyneet poistot 31.12.	-14 527,30	-14 527,30		
Kirjanpitoarvo 1.1.	39 357,92	37 468,15		
Kirjanpitoarvo 31.12.	39 357,92	39 357,92		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat, €				
Hankintameno 1.1.	767 589,53	1 568 692,48	302 801,39	1 190 965,70
Lisäykset tilikauden aikana	687 616,34	441 458,15	566 752,90	302 801,39
Vähemmistön osuus, suhteellinen konsolidointi	16 390,36	-17 862,27	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	-571 240,15	-1 224 698,83	-302 801,39	-1 190 965,70
Kirjanpitoarvo 31.12.	900 356,08	767 589,53	566 752,90	302 801,39
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	161 530 894,61	163 982 039,78	1 006 200,45	759 065,84

4.3 Sijoitukset

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Osuudet saman konsernin yrityksissä, €				
Hankintameno 1.1.			150 582 646,67	150 064 168,87
Lisäykset			7 574 328,36	518 477,80
Vähennykset			-954 495,29	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			157 202 479,74	150 582 646,67
Osuudet osakkuusyhteisöissä, €				
Hankintameno 1.1.	3 913 000,00	3 913 000,00	3 913 000,00	3 913 000,00
Vähennykset	-576 000,00	0,00	-576 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 337 000,00	3 913 000,00	3 337 000,00	3 913 000,00
Sijoitukset yhteensä	3 337 000,00	3 913 000,00	160 539 479,74	154 495 646,67

4.4 Saamiset

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät, €				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä			301 698,19	30 756,67

Muut siirtosaamiset koostuvat erinäisistä liiketoimintaan liittyvistä tuotto- ja kulujaksotuksista.

4.5 Laskennalliset verot

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Laskennalliset verovelat, €				
Tilinpäätössiirroista	744 415,35	744 415,35		
Yhdistelytoimenpiteistä	1 858 768,41	1 896 017,85		
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	752 750,79	32 844,53		
Yhteensä	3 355 934,55	2 673 277,73		

Konserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:llä on tilikauden päättyessä noin 1,9 miljoonaa euroa käyttämättömiä vahvistettuja tappioita edellisiltä tilikausilta. Tappiot vanhenevat vuosina 2024-2030 ja merkittävin osa noin 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2028. Tappioista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska tappioiden hyödyntäminen on tilinpäätöshetkellä epävarmaa.

4.6. Pakolliset varaukset

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Pakolliset varaukset, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Muut pakolliset varaukset	368 462,24	368 462,24		
Yhteensä	368 462,24	368 462,24		

Muut pakolliset varaukset liittyvät Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:n vuoden 2019 ja 2020 kiinteistöverojen oikaisuvaatimuksiin.

4.7. Oma pääoma

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Oma pääoma, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Osakepääoma 1.1	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma 31.12	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	69 196 885,62	69 196 885,62	69 196 885,96	69 196 885,96
Varojenjako	-455 410,79	0,00	-455 411,13	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12	68 741 474,83	69 196 885,62	68 741 474,83	69 196 885,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	887 798,69	4 188 702,25	2 979 951,15	9 183 990,06
Osingonjako	-2 800 000,34	-6 200 000,00	-2 800 000,00	-6 200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/-tappio 31.12	-1 912 201,65	-2 011 297,75	179 951,15	2 983 990,06
Tilikauden voitto	2 587 506,02	2 899 096,44	9 985 892,49	-4 038,91
Oma pääoma yhteensä	69 419 279,20	70 087 184,31	78 909 818,47	72 179 337,11

4.8. Vieras pääoma

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Vieras pääoma, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta	103 415 000,00	104 895 000,00	83 717 500,00	84 930 000,00

Yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä lainoja.

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Velat saman konsernin yrityksille, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ostovelat			7 918 352,99	10 841 999,83
Muut velat			4 335 000,00	2 114 000,00
Siirtovelat			2 067 463,67	1 863 893,74
Lainat			0,00	1 780 000,00
Korkovelat			0,00	129 044,13
Velat konsernin yrityksille yhteensä			14 320 816,66	16 728 937,70

4.9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Velat, joita vastaan on annettu vakuuksia				
Lainat rahoituslaitoksilta	103 415 000,00	104 895 000,00	83 717 500,00	84 930 000,00
Annetut kiinteistökiinnitykset	147 160 000,00	147 160 000,00		
Pantatut kiinteistöyhtiöiden osakkeet	151 202 479,74	143 628 151,38		

Vakuudet

	2023	2022
Kiinnitykset kiinteistöihin (konsernitakaus)		
Liikekiinteistö 297-13-25-5-LI Savilahti, omistaja Koy KPY Novapolis Viestikatu 1-3	45 500 000,00	45 500 000,00
Liikekiinteistö 297-13-26-1 -LI Savilahti, omistaja Koy KPY Novapolis Viestikatu 1-3	45 500 000,00	45 500 000,00
Liikekiinteistö 297-13-27-2-LI Savilahti, omistaja Koy KPY Novapolis Viestikatu 7	56 160 000,00	56 160 000,00
Kiinnitykset yhteensä	147 160 000,00	147 160 000,00
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, osakkeet 1-8500	22 620 413,45	22 620 413,45
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, osakkeet 1-68, 349-371 , 471-480, 594-697, 771-808, 950-1025, 1046-1066, 1069-1081 1086-5283, 5615-6242	96 305 557,43	95 570 639,05
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, osakkeet 1-1877	32 276 508,86	25 437 098,88
Pantatut kiinteistöosakkeet yhteensä	151 202 479,74	143 628 151,38

KPY Novapolis Oy:n osakkeet on pantattu KPY Novapolis-konsernin lainoja vastaan. KPY Novapolis Oy on pantannut omistamiensa kiinteistöyhtiöiden osakkeet pois lukien Kiinteistö Oy Siilinjärven Lentokapteenin osakkeet.

KPY Novapolis konsernin yhtiöistä KPY Novapolis Oy, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu7, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3 sekä Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1 ovat osallisina rahoitussopimuksessa (facilities agreement), jonka mukaan pankilla on saamisioikeus pankkitileihin, vuokratuottoihin, vakuutuskorvaussaataviin, sisäisiin lainasaataviin ja osakkeenomistajien saataviin.

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emo 31.12.2023	Emo 31.12.2022
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	356 596,27	427 638,25	349 035,15	425 567,06
Myöhemmin maksettavat (2-5 vuoden sisällä)	404 759,18	648 577,91	395 336,28	648 577,91
Leasingvastuut yhteensä	761 355,45	1 076 216,16	744 371,43	1 074 144,97

Leasingsopimuksien sopimuskaudet ovat keskimäärin 1-5 vuotta.

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Arvonlisäveron tarkistusvastuu, kiinteistöinvestointi		
Tarkistusvastuu 1.1.	11 015 442,93	13 118 892,52
Muutos	-1 670 728,34	-2 103 449,59
Tarkistusvastuu 31.12.	9 344 714,59	11 015 442,93

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu kohdistuu kiinteistöyhtiöiden Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3 sekä Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7:n tekemiin kiinteistöinvestointeihin. Viimeinen tarkistusvuosi on 2032.

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Maanvuokravastuut		
Maanvuokravastuut	15 220 975,24	14 398 302,18

KPY Novapoliksen omistamalla kiinteistöyhtiöllä on pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia. Vastuun määrä on laskettu tilikauden vuokran perusteella vuokrasopimuksen loppuun asti. Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:n vuokrasopimus päättyy 31.12.2055, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3 ja Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7:n vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2050 ja Kiinteistö Oy Siilinjärven Lentokapteenin vuokrasopimus päättyy 31.12.2040.

	Nimellisarvo €	Käypä arvo €
Johdannaissopimusten markkina-arvot		
Koronvaihtosopimukset	103 415 000,00	14 990 350,05

Johdannaiset koostuvat koronvaihtosopimuksia, jotka on tehty korkovirtojen suojaamisen tarkoituksessa. Pitkillä koronvaihtosopimuksilla on pyritty suojaautumaan jälleerahoitusriskiltä sekä korkojen nousulta jälleerahoituskaudella. Suojauksen odotetaan olevan täysin tehokas koko suojaussuhteen voimassaoloajan ja johdannaisten rahavirrat kirjataan sopimuskausion aikana tulosvaikutteisesti suojattavien lainojen korkovirtoja vastaaville periodeille. Johdannaissopimukset on siten esitetty taseen ulkopuolisina erinä. Sopimusten markkina-arvot perustuvat pankin ilmoittamiin käypiin arvoihin.

KPY Novapolis -konsernin lainarahoituksen määrä vuoden 2023 lopussa oli noin 103,4 milj. euroa. Koronvaihtosopimusten suojausaste on 2026 loppuun saakka 100 % ja syyskuuhun 2030 saakka 80 %. Vastaanotettava korko on 6 kk euribor. Maksettava korko vaihtelee sopimuksesta riippuen -0,94 % ja -0,13% välillä.

Johdannaisten yksityiskohtaiset tiedot 31.12.2023

		Laskennallinen pääoma	Markkina-arvo
Koronvaihtosopimukset			
23432197	KPY Novapolis Oy	69 312 500,00	9 613 052,56
23432266	KPY Novapolis Oy	14 405 000,00	1 994 722,59
23432488	Kiint Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3	11 937 500,00	2 182 213,42
23432633	Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7	7 760 000,00	1 200 361,48
		103 415 000,00	14 990 350,05

Sähkönsuojaus

KPY Novapoliksen omistamat kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1, Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3 sekä Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7 ovat suojanneet ostamaansa sähköä alla esitetyksi.

Suojaus koskee sähkön systeemihintaa ja aluehintaa. Lopullinen suojausaste riippuu kulutetun sähkön kokonaismäärästä.

Alla annetut suojausasteet on laskettu perustuen arvioituun sähkönkulutukseen.

	Suojattu systeemihinta MWh	Suojausaste noin %	Salkun suojausten markkina-arvo per 31.12.2023
Vuosi			
2024	17 828	100 %	-37 616,80
2025	10 697	60 %	-104 293,10
2026	7 131	40 %	-24 959,00

	Suojattu aluehintaa MWh	Suojausaste noin %	Salkun suojausten markkina-arvo per 31.12.2023
Vuosi			
2024	10 697	60 %	62 361,90
2025	7 131	40 %	12 836,08

Kovenantit

KPY Novapoliksen lainoihin kohdistuvat kovenantit voivat rikkoutuessaan vaikuttaa rahoituksen kustannuksiin ja lainan takaisinmaksuaikatauluun.

- Kiinteistöjen käypien arvojen suhde lainojen määrään (LTV): vuonna 2023 soft kovenantti 63 % ja hard kovenantti 66 %
- Rullaavan 12 kk käyttökate suhteessa nettokorkomenoihin: vuonna 2023 soft kovenantti 3 ja hard kovenantti 2,5.
- Vastikevelat KPY Novapolis Oy:n taseessa Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 1-3:lle ja Kiinteistö Oy KPY Novapolis Viestikatu 7:lle eivät yhteensä saa ylittää 8 M€:a.
- Vastikevelat KPY Novapolis Oy:n taseessa Kiinteistö Oy KPY Novapolis Microkatu 1:lle eivät saa ylittää 15 M€:a ja vastikevelka tulee nolleta vuosittain.

Kovenantit testataan vuosineljänneksittäin. Soft kovenanttirajan rikkoontuessa lainan takaisinmaksu nopeutuu, se ei kuitenkaan johda vielä "event of default" tilanteeseen. Hard kovenantin rikkoontuminen johtaa puolestaan event of default -tilanteeseen. Event of default tilanne oikeuttaa lainantajan eräännyttämään kaikki lainasopimuksen mukaiset lainat välittömästi, edellyttäen, että event of default on jatkuva.

Kovenantit ovat täyttyneet kaikissa testauksissa tilikauden 2023 aikana.

5. Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

5.1. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Henkilöstön lukumäärä	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	24	20	24	20
Johdon työsuhde-etuudet, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Palkat ja palkkiot				
Hallituksen jäsenille	51 300,00	133 500,00	51 300,00	133 500,00
Yhteensä	51 300,00	133 500,00	51 300,00	133 500,00
Tilintarkastajan palkkiot, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	20 542,59	15 026,85	12 033,05	7 813,17
Veroneuvonta	5 428,25	7 208,77	5 428,25	7 208,77
Muut palvelut	7 610,63	15 646,36	7 610,63	15 931,68
Yhteensä	33 581,47	37 881,98	25 071,93	30 953,62

5.2. Rahoitus tuotot ja kulut

	Konserni	Konserni	Emo	Emo
Rahoitustuotot ja kulut, €	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä			11 598 151,51	0,00
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä			37 821,77	153 388,31
Muut korko ja rahoitustuotot				
Muilta	97 716,10	3 595,29	97 164,63	3 486,93
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut saman konsernin yrityksille			-6 942 852,97	-7 766 826,01
Korkokulut muille	-1 483 588,63	-2 282 152,01	-1 299 606,37	-1 782 237,25
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksis	-576 000,00	0,00	-1 530 495,29	0,00
Muut rahoituskulut	-100 275,86		-100 275,86	-108 384,48
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-2 062 148,39	-2 278 556,72	1 859 907,42	-9 500 572,50

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Kuopiossa ____/____ 2024

Juha Yrjänheikki
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Junntila
Hallituksen jäsen

Pekka Loikkanen
hallituksen jäsen

Anssi Lehikoinen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kuopiossa ____/____ 2024

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 22 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

MIKKO JUNTILA

fd7a04fa-507a-44a4-9850-84684d016265 - 2024-04-04 13:59:19 UTC +03:00
BankID / MobileID - a8b09179-d9a3-4a10-9e84-928c5289d2d3 - FI

Juha Matti Yrjänheikki

589bb08e-a5b4-4cc5-a338-fa3f085c86f6 - 2024-04-04 14:40:04 UTC +03:00
BankID / MobileID - 1a4a6c88-a17e-4d0e-8052-cd3cec37cee9 - FI

ANSSI TAPIO LEHIKAINEN

863c0fa5-9798-47fd-859d-5464372cbd2e - 2024-04-05 10:48:56 UTC +03:00
BankID / MobileID - 0b61feed-8553-49cc-9459-4d28869309d1 - FI

PEKKA LOIKKANEN

11c8204f-39b6-47df-b2fa-865b8637c62c - 2024-04-05 14:59:52 UTC +03:00
BankID / MobileID - caee7d5f-3c91-412c-bbc5-76ce080e039e - FI

SAMI SEPPO SAKARI POSTI

adf60518-7a0f-4031-a4fa-2752f10f7543 - 2024-04-05 16:22:21 UTC +03:00
BankID / MobileID - 8982dba8-f427-48fc-9de6-d3a480f81b76 - 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

KPY Novapolis Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

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.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet KPY Novapolis Oy:n (Y-tunnus 2682876-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2023–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä 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 emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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



Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Kuopiossa

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti
KHT

The following documents were signed Friday, April 5, 2024



Tilintarkastuskertomus KPY Novapolis Oy
31.12.2023.docx
(49408 byte)
SHA-512: 05d2f9ca49afa42fdb05dbc270b312dc2f038
902e15954669b33ecfee56bbf74e18a8da47253e65b66d
071ec987f6356b5ab33427a251714ad952c3fd260a1b8

Signatures

4/5/2024 3:20:40 PM (CET)



Sami Seppo Sakari Posti, PricewaterhouseCoopers Oy

sami.posti@pwc.com
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)



Signature is certified by Assently



Tilintarkastuskertomus KPY Novapolis Oy 31 12 2023

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ec1f8b5542b902d2e73339df5fd68ac0e221e5f8bcf1a925e59e18e92c8d8344c5742dbcdc755810897e3f97570e97b0da67eb727406c20978daebfc55991a2c



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.