

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 25.06.2025

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

| | |
|--|---|
| Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 2906024-2 | Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod <u>01.01.2024</u> - <u>31.12.2024</u> |
|--|---|

Konsernitiedot
Koncernuppgifter

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

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





TILINPÄÄTÖS

Sievi Hyvinvointitilat Oy

1.1.2024-31.12.2024

Sievi Hyvinvointitilat Oy
PL 28/ Mestarintie 6
67101 KOKKOLA
Kotipaikka Sievi
Y-tunnus 2906024-2

| TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA | 1.1.2024 - 31.12.2024 |
|---|------------------------------|
| | Sivu No |
| Toimintakertomus | 1.1. - 4 |
| Tuloslaskelma | 2.1. - 1 |
| Tase | 3.1. - 2 |
| Liitetiedot | 4.1. - 6 |
| Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkinnät | 5.1. - 1 |

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

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2024

Yleistä

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

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

Olennot tapahtumat tilikaudella

Sievi Hyvinvointitilojen tilikausi 2024 oli haastava johtuen hoivarakentamisen markkinatilanteesta. Tilikaudella liikevaihto laski vertailukauteen nähden (liikevaihto 2024 8 m€ ja 2023 19 m€). Kireän rahoitusmarkkinan myötä myös kannattavuus laski edellisvuodesta (liikevoitto 2024 -1,2 m€ ja 2023 0,8 m€).

Käyttöpääomatilanteen vahvistamiseksi yhtiö on päättänyt hyväksyä kolmesta sijoituskiinteistöstä saadut tarjoukset. Yhden kiinteistön transaktio on toteutettu huhtikuussa 2025 ja loput kaksi transaktiota tullaan toteuttamaan vuoden 2025 ensimmäisen puolivuotisjakson aikana.

Yllä olevien transaktioiden takia yhtiö on kirjannut vuoden 2024 tilinpäätökseen yhteensä 650 tEUR:n osakekaupan alaskirjausvaraukset. Lisäksi tilikauden aikana kirjattiin alaskirjauksena peruuntuneiden hankkeiden hankekehityskuluja yhteensä noin 150 tEUR. Näillä alaskirjauksilla on ollut merkittävä vaikutus yhtiön vuoden 2024 tilikauden tulokseen.

Tilikauden 2024 aikana valmistui 3 hyvinvointitila hanketta, joissa on yhteensä 71 hoivapaikkaa. Toteutuvat hankkeet ovat valmistuneet sovitussa aikataulussa ja ne on luovutettu virheettömästi. Tilikauden 2024 aikana Sievi Hyvinvointitilat toteutti yhden kiinteistöosakkeiden transaktion.

Laskeneen volyymin takia yhtiö on toteuttanut merkittävät sopeuttamistoimet, joiden hyödyt realisoituvat täysimääräisesti tilikauden 2025 aikana.

Organisaatio tilikaudella 2024

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n toimitusjohtajana elokuun loppuun saakka toimi Pauli-Pekka Österberg. Elokuusta eteenpäin hallituksen puheenjohtaja Juha-Matti Silver on hoitanut toimitusjohtajan tehtäviä. Kaupallinen johtaja Tero Toiviainen on vastannut myynnistä sekä rakennuspäällikkö Lauri Österberg tuotannosta.

Yhtiön hallituksessa ovat toimineet puheenjohtajana konsernin toimitusjohtaja Juha-Matti Silver sekä hallituksen jäseninä Mirva Hautala, Sören Björkgård, Markku Koski ja Jaakko Tokola. Jaakko Tokolan hallitustehtävä on päättynyt 31.12.2024.

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n tilintarkastajana toimii tilintarkastajayhteisö Ernst & Young Oy, vastuullisena tilintarkastajana Anders Forsström.

Arvio liiketoiminnan tulevasta kehityksestä ja olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Alkuvuoden aikana yhtiö on toteuttanut yhden kiinteistötransaktion sekä kahdesta päiväkodista on kauppaprosessi meneillään. Nämä kaupat on tavoite toteuttaa H1:n aikana. Lisäksi yhtiöllä on neuvottelut menneillään ison hoivahankkeen rakentamisen käynnistämisestä Porvooseen kesän aikana.

Kiinteistömarkkinat ovat pikkuhiljaa parantumassa. Tätä tukee laskenut korkotaso sekä kohentuneet talousnäkymät Euroopassa sekä Suomessa. Hoivatilojen tarve ja kysyntä ei ole poistunut, vaikka hankkeiden rahoitettavuus on ollut haasteellista viimeisen kahden vuoden aikana.

Odotamme että liikevaihto laskee edelleen tilikaudella 2025, mutta kannattavuus paranee oleellisesti. Ennakoimme, että loppuvuoden aikana saamme käynnistettyä uusia hoivahankkeita rakenteille, mikä antavat hyvät lähtökohdat tilikaudelle 2026 kasvattaa liikevaihtoa ja kannattavuutta.

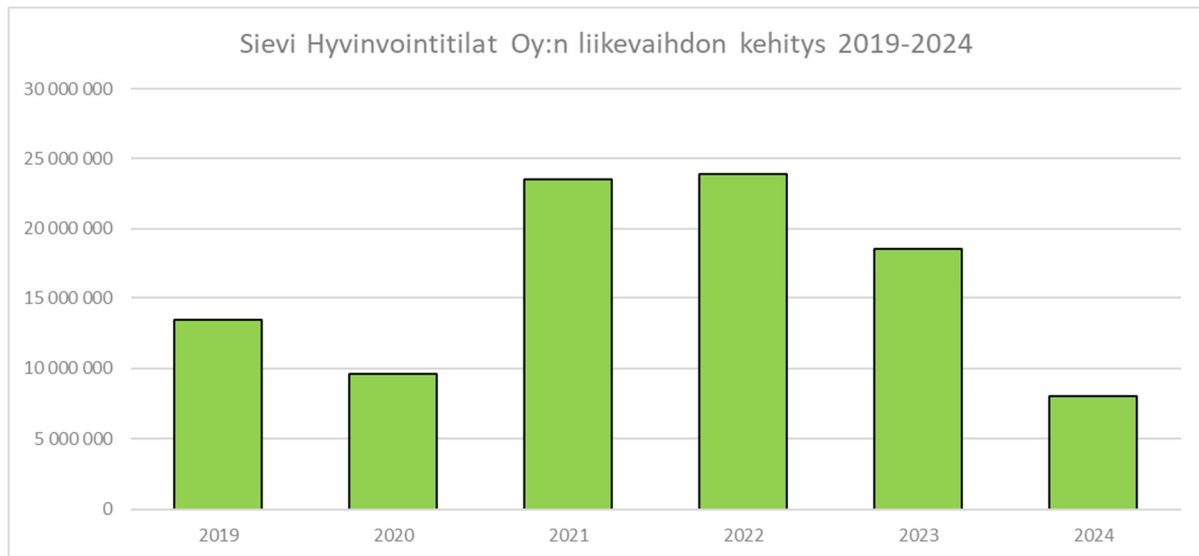
Liiketoimintaympäristön epävarmuustekijät

Merkittävimmät epävarmuustekijät liittyvät Suomen ja Euroopan taloustilanteen kehittymiseen. Mikäli sotatilanne Ukrainassa laajenee tai Yhdysvaltojen tullipolitiikan seurauksen talous painuu taantumaan, voi aiheuttaa se epävarmuutta kiinteistörahastoissa ja hoivaoperaattoreissa. Myös voimakkaasti kasvava markkinatilanne voi aiheuttaa inflaatiopaineita, jonka seurauksena korot sekä rakennusmateriaalien hinnat voivat nousta.

Tilinpäätös ja taloudellinen asema

Sievi Hyvinvointitilat Oy on soveltanut vuoden 2024 tilinpäätöksessä Kirjanpitolautakunnan vuonna 2017 antaman yleisohjeen mukaista menettelyä perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Perustajaurakointiliiketoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihto esitetty rakennushankkeisiin liittyvien kiinteistöosakeyhtiöiden osakekaupan myyntituotot osakekaupan toteutumistilikaudelle kirjattuna ja urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna valmiusasteen mukaisesti.

Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2024 oli 8,0 m€ ja liikevoitto -1,2 m€. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Sievi Hyvinvointitilojen liikevaihdon kehitys vuosina 2019-2024.



Sievi Hyvinvointitilat Oy tulosraportti ja tunnusluvut:

| Tilikausi | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Liikevaihto | 23 522 622 | 23 940 323 | 18 534 609 | 8 008 484 |
| Käyttökate | 4 288 956 | 3 155 127 | 971 473 | -1 080 012 |
| Käyttökate % | 18,2 % | 13,2 % | 5,2 % | -13,5 % |
| Liikevoitto | 4 120 887 | 2 988 108 | 801 335 | -1 247 070 |
| Liikevoitto % | 17,5 % | 12,5 % | 4,3 % | -15,6 % |
| Oma pääoma | 2 113 675 | 4 514 171 | 4 468 352 | 3 175 189 |
| Oman pääoman tuotto % | 222,0 % | 69,8 % | 6,8 % | -33,8 % |
| Omavaraisuusaste % | 28,8 % | 44,4 % | 48,9 % | 30,2 % |

Henkilöstö

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n henkilöstömäärä väheni edelliseen tilikauden loppuun verrattuna yhteensä kuudella työntekijällä. Tilikauden päättyessä yhtiö työllisti suoraan 13 hallinnon ja rakentamisen ammattilaista.

Yhtiön osakkeet

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

| Osakkeet: | 31.12.2024 |
|-----------------------|-------------------|
| Osakkeet 1 ääni/osake | 100 |
| yhteensä | 100 |

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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 3.172.689,30 euroa ja tilikauden tappio - 1.293.162,58 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti:

| | Euroa |
|---|---------------------|
| Osinko jaetaan 0,00 euroa osakkeelle eli yhteensä | 0,00 |
| Jätetään vapaaseen omaan pääomaan | 3.172.689,30 |
| Yhteensä | 3.172.689,30 |

Sievi Hyvinvointitilat Oy

PL 28/ Mestarintie 6
67101 KOKKOLA
Y-tunnus: 2906024-2
Rahayksikkö: EUR

| | 1.1.2024 - 31.12.2024 | 1.1.2023 - 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LIIKEVAIHTO | 8 008 484,15 | 18 534 608,81 |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | -39 322,65 | -363 916,29 |
| Materiaalit ja palvelut | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | |
| Ostot tilikauden aikana | -8 200 677,05 | -4 676 148,79 |
| Varastojen muutos | 3 676 086,91 | 0,00 |
| Ulkopuoliset palvelut | -2 931 298,02 | -10 099 160,63 |
| Materiaalit ja palvelut yhteensä | -7 455 888,16 | -14 775 309,42 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -780 803,91 | -1 139 184,27 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -142 933,62 | -246 485,77 |
| Muut henkilösivukulut | -2 573,73 | -36 064,08 |
| Henkilöstökulut yhteensä | -926 311,26 | -1 421 734,12 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -167 058,57 | -170 137,42 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -167 058,57 | -170 137,42 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -666 973,65 | -1 002 176,35 |
| LIIKEVOITTO(-TAPPIO) | -1 247 070,14 | 801 335,21 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | |
| Muilta | 1 889,33 | 634,75 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Muille | -358 402,43 | -497 411,59 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -356 513,10 | -496 776,84 |
| VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | -1 603 583,24 | 304 558,37 |
| Tilinpäätössiirrot | | |
| Konserniavustus | 0,00 | -350 000,00 |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä | 0,00 | -350 000,00 |
| Tuloverot | | |
| Tilikauden verot | 0,00 | -377,61 |
| Laskennalliset verot | 310 420,66 | |
| Tuloverot yhteensä | 310 420,66 | -377,61 |
| TILIKAUDEN VOITTO(TAPPIO) | -1 293 162,58 | -45 819,24 |

Sievi Hyvinvointitilat Oy

Uusitie 81

86600 HAAPAVESI

Y-tunnus: 2906024-2

Rahayksikkö: EUR

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| VASTAAVAA | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Liikearvo | 2 130 391,46 | 2 294 267,73 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | 2 130 391,46 | 2 294 267,73 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Koneet ja kalusto | 0,00 | 3 182,30 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 0,00 | 3 182,30 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 2 130 391,46 | 2 297 450,03 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Vaihto-omaisuus | | |
| Keskeneräiset tuotteet | 172 367,24 | 211 689,89 |
| Muu vaihto-omaisuus | 3 676 086,91 | 0,00 |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 3 848 454,15 | 211 689,89 |
| Saamiset | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | | |
| Laskennalliset verosaamiset | 308 256,46 | 0,00 |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä | 308 256,46 | 0,00 |
| Lyhytaikaiset saamiset | | |
| Myyntisaamiset | 48 016,69 | 52 557,60 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 3 876,07 | 1 510,28 |
| Muut saamiset | 996 995,64 | 3 903 224,54 |
| Laskennalliset verosaamiset | 5 812,20 | 0,00 |
| Siirtosaamiset | 2 678 870,68 | 2 330 405,02 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 3 733 571,28 | 6 287 697,44 |
| Saamiset yhteensä | 4 041 827,74 | 6 287 697,44 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 500 584,75 | 1 001 959,82 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 8 390 866,64 | 7 501 347,15 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 10 521 258,10 | 9 798 797,18 |

Sievi Hyvinvointitilat Oy

PL 28/ Mestarintie 6

67101 KOKKOLA

Y-tunnus: 2906024-2

Rahayksikkö: EUR

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------------|---------------------|
| VASTATTAVAA | | |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | | |
| Osakepääoma | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Osakepääoma yhteensä | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Muut rahastot | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 1 888 000,00 | 1 888 000,00 |
| Muut rahastot yhteensä | 1 888 000,00 | 1 888 000,00 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 2 577 851,88 | 2 623 671,12 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -1 293 162,58 | -45 819,24 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 3 175 189,30 | 4 468 351,88 |
| PAKOLLISET VARAUKSET | | |
| Muut pakolliset varaukset | 36 975,00 | 53 848,00 |
| PAKOLLISET VARAUKSET YHTEENSÄ | 36 975,00 | 53 848,00 |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 3 377 600,00 | 625 000,00 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 762 814,64 | 0,00 |
| Muut velat | 0,00 | 301 375,44 |
| Pitkäaikainen yhteensä | 4 140 414,64 | 926 375,44 |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 2 500 000,00 | 8 800,00 |
| Saadut ennakot | 0,00 | 652 277,50 |
| Ostovelat | 198 243,64 | 543 122,57 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 1 485,49 | 1 263 208,96 |
| Muut velat | 274 508,35 | 1 078 912,09 |
| Siirtovelat | 194 441,68 | 803 900,74 |
| Lyhytaikainen yhteensä | 3 168 679,16 | 4 350 221,86 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 7 309 093,80 | 5 276 597,30 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 10 521 258,10 | 9 798 797,18 |

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu voimassa olevien kirjanpitosäännösten mukaisesti.

Noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta

Perustajaurakointiliiketoiminnan käsittelyssä tilinpäätöksessä on noudatettu perustajaurakointimenettelyä Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 5.6.2017 mukaisesti.

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

Liitetiedot osatuloutuksesta

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Valmiusasteen mukaan tuotoksi kirjatun liikevaihdon osuus tilikauden koko liikevaihdosta | 2 653 617 | 8 265 467 |
| Osatuloutettujen, mutta asiakkaille luovuttamatta olevien rakennustöiden tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä | 2 653 617 | 9 693 867 |
| Keskeneräisistä töistä tuotoiksi kirjaamatta oleva yhteismäärä (tilauskanta) | 2 196 383 | 2 589 884 |
| Valmiusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset (netto) | 2 653 617 | 2 196 524 |
| Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot (netto) | 2 653 617 | 652 278 |
| Liikevaihto myydyistä kiinteistöyhtiöiden osakkeista ja kiinteistöyhtiöille myydyistä tonteista | 1 584 055 | 0 |

Laskennalliset verot

Tilikauden vahvistettavista tappioista johtuen on merkitty laskennallisia verosaamisia taseeseen 314 068,66 euroa. Laskennallisen verosaamisen on arvioitu tuloutuvan tulevana tilikausina, perustuen budjetteihin 2025-2026.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset:

| Hyödykeryhmä | Arvioitu pitoaika vuotta | Poistoprosentti | Poisto- menetelmä |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Liikearvo | 20 | | tasapoisto |
| Koneet ja kalusto | 3-5 | | menojäännös |

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

Pysyvien vastaavien muutokset:

Liikearvo

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Hankintameno tk:n alussa | 3 089 067,60 | 3 089 067,60 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | 0,00 | 0,00 |
| Hankintameno tk:n lopussa | 3 089 067,60 | 3 089 067,60 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n alussa | 794 799,87 | 630 923,60 |
| Tilikauden sumupoistot | 163 876,27 | 163 876,27 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa | 958 676,14 | 794 799,87 |
| Hankintameno tk:n lopussa | 3 089 067,60 | 3 089 067,60 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa | 958 676,14 | 794 799,87 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 2 130 391,46 | 2 294 267,73 |

Koneet ja kalusto

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Hankintameno tk:n alussa | 29 846,02 | 29 846,02 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | 0,00 | 0,00 |
| Hankintameno tk:n lopussa | 29 846,02 | 29 846,02 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n alussa | 26 663,72 | 20 402,57 |
| Tilikauden sumupoistot | 3 182,30 | 6 261,15 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa | 29 846,02 | 26 663,72 |
| Hankintameno tk:n lopussa | 29 846,02 | 29 846,02 |
| Kertyneet sumu-poistot tk:n lopussa | 29 846,02 | 26 663,72 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 0,00 | 3 182,30 |
| Menojäännös tilikauden lopussa | 0,00 | 3 182,30 |

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Menoennakot | 5 611,30 | 12 213,83 |
| Osatuloutusjaksotukset | 2 653 617,35 | 2 196 524,39 |
| Tuloverot | 19 642,03 | 100 622,39 |
| Muut siirtosaamiset | 0,00 | 21 044,41 |
| Siirtosaamiset yhteensä | 2 678 870,68 | 2 330 405,02 |

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lyhytaikaiset | | |
| Konsernimyyntisaamiset | 3 876,07 | 1 510,28 |
| Lyhytaikaiset konserniyhtiösaamiset yhteensä | 3 876,07 | 1 510,28 |
| Konserniyhtiösaamiset yhteensä | 3 876,07 | 1 510,28 |

Yhtiön muut saamiset sisältävät pääosin perustajaurakoinnin kohdeyhtiöiltä olevia saamisia.

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman muutokset

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Osakepääoma tilikauden alussa | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Osakepääoma tilikauden lopussa | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilikauden alussa | 1 888 000,00 | 1 888 000,00 |
| Lisäys | 0,00 | 0,00 |
| Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilikauden lopussa | 1 888 000,00 | 1 888 000,00 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio tk:n alussa | 2 623 671,12 | 310 360,57 |
| Ed. tilikauden voitto/tappio siirto | -45 819,24 | 2 313 310,55 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio tk:n lopussa | 2 577 851,88 | 2 623 671,12 |
| Tilikauden voitto/tappio | -1 293 162,58 | -45 819,24 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa | 3 172 689,30 | 4 465 851,88 |
| Oma pääoma yhteensä | 3 175 189,30 | 4 468 351,88 |

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-----------------------|---------------------|
| Edellisten tilikausien voitto | 2 577 851,88 | 2 623 671,12 |
| Tilikauden tulos (voitto+/tappio-) | + -1 293 162,58 | -45 819,24 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | + 1 888 000,00 | 1 888 000,00 |
| Jakokelpoiset varat yhteensä | = 3 172 689,30 | 4 465 851,88 |

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Palkat ja lomapalkat sos.kuluineen, bonukset ja muut palkkiot | 107 293,76 | 657 630,58 |
| Lakisääteiset työntantajan vakuutusmaksut | 12 604,51 | 27 501,66 |
| Korkomenot | 29 543,41 | 73 768,50 |
| Tuloverot | 0,00 | 0,00 |
| Muut siirtovelat | 45 000,00 | 45 000,00 |
| Siirtovelat yhteensä | 194 441,68 | 803 900,74 |

Olennaiset pakollisten varausten muutokset, takuuvaraus:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Muut pakolliset varaukset tilikauden alussa | 53 848,00 | 117 317,93 |
| Tilikauden muutos | -16 873,00 | -63 469,93 |
| Muut pakolliset varaukset tilikauden lopussa | 36 975,00 | 53 848,00 |

Velat muille samaan konserniin kuuluville yrityksille:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|---------------------|
| Pitkäaikaiset: | | |
| Muut velat | 762 814,64 | 0,00 |
| Pitkäaikaiset konsernivelat yhteensä | 762 814,64 | 0,00 |
| Lyhytaikaiset: | | |
| Ostovelat | 1 485,49 | 394,32 |
| Muut velat | 0,00 | 1 262 814,64 |
| Lyhytaikaiset konsernivelat yhteensä | 1 485,49 | 1 263 208,96 |
| Konsernivelat yhteensä | 764 300,13 | 1 263 208,96 |

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

| | velan määrä | annetut pantit | annetut kiinnitykset | muut vakuudet | vakuudet yhteensä |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 5 877 600,00 | 2 401 266,86 | 0,00 | 0,00 | 2 401 266,86 |

*Lainojen vakuutena kiinteistöyhtiöiden osakkeita, kirjanpitoarvo 2 401 266,86 euroa.

| Vakuudelliset lainat | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Rahoituslaitoslainat | 5 877 600,00 | 633 800,00 |
| | 5 877 600,00 | 633 800,00 |

| Annetut vakuudet | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Yrityskiinnitykset | 0,00 | 1 300 000,00 |
| Pantatut osakkeet | 2 401 266,86 | 0,00 |
| | 2 401 266,86 | 1 300 000,00 |

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvuokrasopimusvastuut:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Seuraavalla tilikaudella erääntyvät | 16 662,84 | 17 665,68 |
| Myöhemmin erääntyvät | 41 156,40 | 26 476,85 |
| | 57 819,24 | 44 142,53 |

Vuokravastuut

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Seuraavalla tilikaudella erääntyvät (alv 0%) | 5 734,29 | 20 064,00 |
| Myöhemmin erääntyvät (alv 0%) | 0,00 | 5 472,00 |
| | 5 734,29 | 25 536,00 |

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Urakkatakaukset ja takuuajaiset takaukset | 756 375,05 | 987 808,96 |
| | 756 375,05 | 987 808,96 |

Urakkatakauksien vakuutena on emoyhtiö Sievi Group Oy:n antamia vakuuksia.

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Keskeneräisten perustajaurakointikohteiden yhtiölainat | 532 000,00 | 8 149 620,00 |
| Valmiiden perustajaurakointikohteiden yhtiölainat | 13 489 555,00 | 9 102 835,00 |
| | 14 021 555,00 | 17 252 455,00 |

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

Valmiiden perustajaurakointikohteiden yhtiölainojen vakuudeksi annetut pantit yhteensä 20 400 000,00 euroa kohdeyhtiöiltä ja Sievi Hyvinvointitilojen omavelkaiset takaukset koko lainasummille.

Henkilöstö

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana oli 15 henkilöä.

Yhtiön osakkeiden määrä oskelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset

Yhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakkeet (1 ääni/osake) | 100 kpl | 100 kpl |

Osakkeita rasittaa lunastuslauseke.

Lähipiiritoimet

Tilikauden aikana yhtiö on myynyt kaikki omistamansa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanrinne 8 osakkeet lähipiiriin kuuluvalla yhtiöllä Wedeco Oy:lle. Kauppa on toteutettu tavallisilla markkinaehtoisilla ehdoilla.

Konserniin kuuluvan kirjanpitovelvollisen liitetiedot:

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

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

Yhtiöllä on velkaa emoyhtiölle 762 814,64 euroa, vuotuinen korko 12kk euribor +1,00 marginaali. korko tarkistetaan vuosittain 1.1. Laina erääntyy maksettavaksi erikseen velkakirjalla sovitun ehtojen mukaisesti. Velka on vakuudeton.

Luettelo kirjanpito kirjoista, tosittelajeista sekä säilytystavoista:

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

Tositelaji

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Jaksotustositteet | 93,94 Sähköinen arkisto |
| Muistiotositteet | 13,80 Sähköinen arkisto |
| Myyntitositteet | 39 Sähköinen arkisto |
| Ostotositteet | 21,45 Sähköinen arkisto |
| Palkkatositteet | 51,55 Sähköinen arkisto |
| Pankkitositteet | 5,60 Sähköinen arkisto |
| Liitetietositteet | Sähköinen arkisto |

Päiväys ja allekirjoitus

Kokkolassa, 30.4.2025

Juha-Matti Silver
Hallituksen puheenjohtaja

Sören Björkgård
Hallituksen jäsen

Mirva Hautala
Hallituksen jäsen

Markku Koski
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu kertomus sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä.

Kokkolassa

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Anders Forsström, KHT

Mirva Helena Hautala

179f6c5f-fbb4-4296-bdec-41314e6caa91 - 2025-06-18 08:36:45 UTC +03:00

BankID / MobileID - fad46758-622f-4c00-ab99-7b88e6a68911 - FI

JUHA-MATTI SILVER

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sievi Hyvinvointitilat Oy

ef6beee6-d934-490e-9aa0-9eead989c775 - 2025-06-18 08:41:18 UTC +03:00

BankID / MobileID - d57a5690-f4df-4fb2-9fd3-973432acedbe - FI

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

SÖREN BJÖRKGÅRD

236bdb9-0af8-4f3f-a9ee-b918ff9497f3 - 2025-06-18 09:34:22 UTC +03:00

BankID / MobileID - aec7888b-415f-4f3d-82df-1920c13cd3ac - FI

MARKKU JUHANI KOSKI

55ea0970-7fe0-44ea-8872-5f148fa5494b - 2025-06-18 09:37:43 UTC +03:00

BankID / MobileID - cef68f3f-d1b0-4e3c-a9d6-955f27537dc3 - FI

Anders Johan Forsström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young Oy, tilintarkastusyhteisö

2ba7712a-b322-45a2-a2dd-bc638cebe6ea - 2025-06-18 09:45:26 UTC +03:00

BankID / MobileID - 7519512c-5f75-4b96-8bb1-cbb9c5da21c3 - FI

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

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



Building a better
working world

Ernst & Young Oy
Tehtaankatu 3-5
67100 Kokkola
Finland

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Sievi Hyvinvointitilat Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sievi Hyvinvointitilat Oy:n (y-tunnus 2906024-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelut

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

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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. 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, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme 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.



Building a better
working world

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva 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.

Kokkolassa, 18. kesäkuuta 2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

allekirjoitettu sähköisesti

Anders Forsström
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."

Anders Johan Forsström

KHT

On behalf of: Ernst & Young Oy, tilintarkastusyhteisö

Serial number:

fi_tupas:aktia:VIS_4UEWgvO2S6vv0tAjeGfyzZbrbh25RsZewJDb_0s=

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 06:57:49 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. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

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.