

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### *Suomen Hoivatilat Oy:n yhtiökokoukselle*

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hoivatilat Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### *Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu*

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

### *Tilintarkastajan velvollisuudet*

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

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

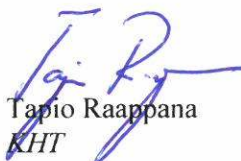
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### *Lausunto*

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

Oulussa 8. helmikuuta 2016

KPMG Oy Ab

  
Tapio Raappana  
KHT



**Suomen Hoivatilat Oy**

**TILINPÄÄTÖS JA  
TOIMINTAKERTOMUS**

**31.12.2015**

**Suomen Hoivatilat Oy**  
**Lentokatu 2**  
**90460 Oulunsalo**  
**Kotipaikka** Oulu  
**Y-tunnus** 2241238-0

**TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1.2015 - 31.12.2015**

	<b>Sivu No</b>
Konsernin toimintakertomus	3-5
Konsernin tuloslaskelma	6
Konsernin tase	7-8
Konsernin rahoituslaskelma	9
Emoyhtiön tuloslaskelma	10
Emoyhtiön tase	11-12
Emoyhtiön rahoituslaskelma	13
Tilinpäätöksen liitetiedot	14-20
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	21

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

## Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2015 - 31.12.2015

### Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Päättynyt tilikausi oli Suomen Hoivatilat-konsernille ("Konserni", "Yhtiö" tai "Hoivatilat") edellisvuoden tapaan merkittävän kasvun vuosi. Konsernin liikevaihto yli kaksinkertaistui ja taseen loppusumma lähes kaksinkertaistui edellistilinpäätökseen verrattuna. Tilikauden aikana valmistui yhteensä yhdeksäntoista (19) uutta päivä- ja hoivakotia, joista seitsemän (7) sijoittui Uudellemaalle, neljä (4) Pirkanmaalle, kaksi (2) Turkuun, kaksi (2) Lahteen, kaksi (2) Jyväskylän alueelle sekä lisäksi yksi (1) Kouvolaan ja yksi (1) Poriin. Tilikauden aikana myytiin kaksi kiinteistöyhtiötä, Kiinteistö Oy Kempeleen Tuhkimokaarre sekä Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie. Tilikauden aikana perustettiin seitsemäntoista (17) uutta kiinteistöyhtiötä ja nettomääräisesti konserniyhtiöiden määrä kasvoi viidellätoista (15) yhtiöllä.

Tilikaudella emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oy toteutti onnistuneesti maksullisen ja suunnatun maksullisen osakeannin, joissa kerättiin yhteensä 7,1 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta uusien kiinteistöhankeiden rahoittamiseen. Osakeantien myötä emoyhtiön omistus pohjalla laajeni yli kahdellakymmenellä uudella omistajalla. 31.12.2015 tilanteessa emoyhtiöllä oli yli 80 kotimaista osakkeenomistajaa. Tilikauden aikana toteutettujen omistusjärjestelyiden myötä oululaisesta Partnera Oy:stä tuli Nuture-yhtiöiden kautta emoyhtiön suurin osakkeenomistaja 30,8 %:n omistusosuudella.

### Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminnassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön jo olemassa olevan sopimuskannan mukaisten hankkeiden toteuttaminen suunnitellusti tulee johtamaan konsernitaseen merkittävään kasvuun tilikauden 2016 aikana.

### Selvitys tutkimus ja kehitystoiminnan laajuudesta

Tilikauden aikana otettiin käyttöön uudet toiminnanohjausjärjestelmät joihin on sisällytetty CRM, konsernin kiinteistöihin liittyvä dokumentaatio sekä sähköiset huoltokirjat kullekin kiinteistölle. Yhtiö vastaa huoltokirjojen ylläpidosta ja vuokralaiset kunkin kohteen osalta huoltokirjan ajantasaisesta täydentämisestä sekä huoltokirjan mukaisten toimenpiteiden toteuttamisesta. Yhtiö lanseerasi markkinoille uuden Palvelukortteli-konseptin.

### Arvio merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä sekä muista liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavista seikoista

#### Strategiset riskit

Strategisiin riskeihin liittyvät muun muassa muun muassa markkinoiden kilpailutilanne ja riippuvuus rajoitetusta määrästä asiakkaita. Toimialan kiinnostus sijoituskohteena on kasvanut voimakkaasti, jonka johdosta markkinoille on tullut uusia toimijoita. Yhtiö arvioi kuitenkin että sen asema kilpailukentässä on hyvä ja yhtiön arvion mukaan se on markkinoiden ainoa valtakunnallinen toimija, joka pystyy tarjoamaan asiakkailleen erikoiskiinteistöt yhdellä sopimuksella "avaimet käteen"-periaatteella. Yhtiö pyrkii erottumaan kilpailijoistaan ainutlaatuisen konseptinsa avulla tarjoamalla kokonaisvaltaisia ratkaisuja sisältäen suunnittelu-, rakennuttamis- ja tonttiosaamisen sekä rahoituksen.

31.12.2015 tilanteessa konsernilla oli noin 50 kappaletta allekirjoitettuja vuokrasopimuksia tai aiesopimuksia yhteensä 17 eri vuokralaisen kanssa. Vaikka yhtiön potentiaalisten vuokralaisten määrä on rajattu, on vuokralaishajautus yhtiön johdon ja hallituksen näkemyksen mukaan hyvällä tasolla.

#### Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy muun muassa riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta ja mahdolliset vaihtelut konsernin tuottamien kiinteistöjen kysynnässä. Avainhenkilöiden pysyvyys on yhtiölle tärkeää. Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt sekä rekrytoida uutta, osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa. Työhyvinvointia ja työtyytyväisyyttä arvioidaan erityisesti kehityskeskustelujen yhteydessä, jotka toteutetaan henkilöstön kanssa puolivuositain. Lisäksi avainhenkilöille on luotu kannustava osakepalkkio-ohjelma.

Kiinteistöjen kysynnän arvioidaan pysyvän seuraavien vuosien ajan hyvällä tasolla, johtuen mm. väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin ja väestön ikääntymisestä. Lisäksi Yhtiö arvioi valtion ja kuntien taloudellisen aseman olevan heikko, ja tämä tulee jatkossa johtamaan siihen että yhä suurempi osa paljon pääomia sitovista hoivakiinteistöinvestoinneista tullaan toteuttamaan yksityisin varoin. Myös valinnanvapauden ja palvelusetelin käytön lisääntyminen ohjaa sote-sektoria yksityisten palveluiden ja kiinteistöinvestointien suuntaan.

#### Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyvät erityisesti korkoriskit, rahoituksen riittävyyteen liittyvät riskit sekä luottoriskit. Korkoriskeiltä on suojauduttu Yhtiön hallituksen määrittämän suojauspolitiikan mukaisesti. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30 – 50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. 31.12.2015 tilanteessa Yhtiöllä oli kaksi (2) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 16,0 miljoonaa euroa. Koronvaihtosopimukset päättyivät 30.10.2020.

Konsernin maksuvalmius ja rahoitusasema oli tilinpäätöshetkellä 31.12.2015 hyvä. Valmiiden kohteiden tuottama vuokratassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät kykene suoriutumaan veloistaan niiden erääntyessä. Yhtiön vuokrasopimukset sisältävät pääsääntöisesti 3 - 6 kk:n vuokravakuuden, joka pienentää Yhtiön näkökulmasta asiakkaiden mahdollisista maksuvaikeuksista aiheutuvia riskejä ja tulonmenetyksiä.

#### Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi että sillä on toimialalla tavanomainen vakuutusturva ja tavanomaisiin vahinkotapahtumiin riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksin. Yhtiön johdolla ja hallituksella on voimassa oleva vastuuvakuutus.

#### Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Konsernin tilikauden 1.1.2015 – 31.12.2015 liikevaihdoksi muodostui 3,8 meur (2014: 1,8 meur) ja tilikauden tulokseksi 10,5 meur (7,4 meur). Konsernin liikevoitoksi muodostui 13,8 meur (9,6 meur) ja liikevoittoprosentiksi 360,4 % (535,5 %). Konsernin tulokseen vaikutti olennaisesti tulosvaikutteisesti kirjatut kiinteistöjen käyvän arvon muutokset, jotka olivat yhteensä 11,1 meur (8,7 meur) sekä tilikaudella myytyjen kiinteistöjen luovutusvoitot 0,5 meur (0,0 meur). Tase kasvoi edellistilinpäätöksestä noin 45,2 meur eli 86,7 %. Oman pääoman tuottoprosentiksi muodostui 28,7 %. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2015 tilanteessa 46,5 % (53,9 %).

	Konserni			Emoyhtiö		
	2015	2014	2013*	2015	2014	2013
Liikevaihto	3 823 232	1 789 187	793 364	3 938 232	1 849 187	935 069
Liikevoitto	13 777 920	9 581 568	-	402 534	514 123	2 033 180
Voitot luovutuksista ja kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	11 588 841	8 745 569	-	-	-	-
Tilikauden tulos	10 518 952	7 401 760	-	958 896	681 372	1 917 455
Taseen loppusumma	97 267 172	52 095 802	-	26 487 407	19 025 430	9 441 957
Liikevaihdon muutos-%	113,7 %	125,5 %	-	113,0 %	97,8 %	56,0 %
Liikevoitto-%	360,4 %	535,5 %	-	10,2 %	27,8 %	217,4 %
Taseen muutos-%	86,7 %	-	-	39,2 %	101,5 %	153,5 %
Oman pääoman tuotto-%	28,7 %	-	-	4,3 %	4,9 %	33,1 %
Omavaraisuusaste, %	46,5 %	53,9 %	-	99,0 %	98,0 %	96,5 %

\* Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteiden muutoksen johdosta tilikauden 2013 konserniluvut eivät ole vertailukelpoiset tilikausien 2015 ja 2014 lukujen kanssa. Tästä johtuen konsernin tilikauden 2013 tunnuslukuja ei ole esitetty taulukossa.

#### Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli tilikaudella keskimäärin 7 (5) henkilöä. Kaikki henkilöt olivat emoyhtiön palveluksessa.



**Osakeyhtiötä koskevat toimintakertomustiedot****Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muusta vapaan oman pääoman jakamisesta**

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden 1.1.2015–31.12.2015 tuloksesta jaetaan osinkoa 0,20 euroa osakkeelle. Osinkoa ehdotetaan jaettavaksi 5.168.353 osakkeelle eli yhteensä 1.033.670,60 euroa. Loput taseen osoittamasta voitosta jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

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

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2015 Yhtiöllä oli yksi osakesarja ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli 5.162.317 kappaletta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita.

**Pääasiallinen sisältö maksullista osakeantia koskevasta päätöksestä**

Suunnattu maksullinen osakeanti 17.9.2015. Ylimääräisen yhtiökokouksen 17.9.2015 antaman valtuutuksen nojalla hallitus päätti järjestää suunnatun maksullisen osakeannin, jossa annin ehtojen mukaisesti annettiin merkittäväksi enintään 176.103 Yhtiön uutta osaketta ensisijaisesti Yhtiön avainhenkilöille ja ulkopuoliselle sijoittajalle ja toissijaisesti Yhtiön osakkeenomistajille 7,93 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeita merkittiin yhteensä 176.103 kappaletta. Kokonaismerkintähinta 1.396.496,79 euroa kirjattiin osakeannin ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Maksullinen osakeanti 17.9.2015. Ylimääräisen yhtiökokouksen 17.9.2015 antaman valtuutuksen nojalla hallitus päätti järjestää maksullisen osakeannin, jossa annin ehtojen mukaisesti annettiin merkittäväksi enintään 723.897 Yhtiön uutta osaketta Yhtiön osakkeenomistajien omistusosuuden mukaisessa suhteessa 7,93 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeita merkittiin yhteensä 723.897 kappaletta. Kokonaismerkintähinta 5.740.503,21 euroa kirjattiin osakeannin ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

**Hallituksen voimassa olevat valtuudet osakeantiin sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien liikkeeseen laskemiseen**

Varsinainen yhtiökokous 8.4.2014 valtuutti hallituksen päättämään optio- ja/tai muiden osakepohjaisten erityisten oikeuksien antamisesta yhtiön johdolle ja avainhenkilöille. Valtuutus on korkeintaan 80.000 kappaletta Yhtiön uusia osaketta. Perusteena on johdon ja avainhenkilöiden sitouttaminen. Valtuutus on voimassa toistaiseksi. Hallitus ei ole käyttänyt tätä valtuutusta 31.12.2015 mennessä.

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>3 823 231,64</b>	<b>1 789 186,88</b>
Voitot luovutuksista ja kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	11 588 840,60	8 745 568,74
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	41 102,00
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-5 191,02
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-587 587,07	-373 589,45
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-119 739,42	-66 061,46
Muut henkilösivukulut	-27 980,38	-16 324,29
	<u>-735 306,87</u>	<u>-455 975,20</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 602,89	-1 850,35
	<u>-5 602,89</u>	<u>-1 850,35</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-893 242,20	-531 272,61
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>13 777 920,28</b>	<b>9 581 568,44</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	12 241,82	7 796,08
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-606 462,91	-353 219,40
	<u>-594 221,09</u>	<u>-345 423,32</u>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA</b>	<b>13 183 699,19</b>	<b>9 236 145,12</b>
Tuloverot		
Tilikauden verot	-245 559,12	-193 750,19
Laskennalliset verot	-2 419 188,19	-1 640 634,90
	<u>-2 664 747,31</u>	<u>-1 834 385,09</u>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>10 518 951,88</b>	<b>7 401 760,03</b>

	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	8 400,00	4 800,00
Muut pitkävaikutteiset menot	1 300,00	0,00
	<u>9 700,00</u>	<u>4 800,00</u>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Sijoituskiinteistöt	90 447 794,28	42 091 579,73
Koneet ja kalusto	21 850,12	5 377,71
	<u>90 469 644,40</u>	<u>42 096 957,44</u>
	<b>90 479 344,40</b>	<b>42 101 757,44</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	0,00	1 450,00
	<u>0,00</u>	<u>1 450,00</u>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Muut saamiset	24 728,91	9 133,12
Siirtosaamiset	250 238,34	167 157,64
	<u>274 967,25</u>	<u>176 290,76</u>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>6 512 860,73</b>	<b>9 816 303,82</b>
	<b>6 787 827,98</b>	<b>9 994 044,58</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>97 267 172,38</b>	<b>52 095 802,02</b>



**VASTATTAVAA****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	50 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 005 805,03	15 868 805,03
Ed. tilikausien voitto/tappio	11 620 070,36	4 747 404,27
Tilikauden voitto/tappio	10 518 951,88	7 401 760,03
	<hr/>	<hr/>
	45 194 827,27	28 067 969,33

**VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	42 600 467,22	19 634 229,10
	<hr/>	<hr/>
	<b>42 600 467,22</b>	<b>19 634 229,10</b>

**Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	3 219 106,10	1 428 780,49
Saadut ennakot	20 011,41	0,00
Ostovelat	1 118 502,03	445 378,40
Laskennalliset verovelat	4 740 073,34	2 320 885,15
Muut velat	224 631,79	86 181,24
Siirtovelat	149 553,22	112 378,31
	<hr/>	<hr/>
	<b>9 471 877,89</b>	<b>4 393 603,59</b>

---

	<b>52 072 345,11</b>	<b>24 027 832,69</b>
--	----------------------	----------------------

**VASTATTAVAA YHTEENSÄ**

	<b>97 267 172,38</b>	<b>52 095 802,02</b>
--	----------------------	----------------------

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	13 183 699,19	9 236 131,50
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 602,89	1 850,35
Rahoitustuotot ja -kulut	594 221,09	345 436,94
Muut oikaisut	-11 588 840,59	-8 745 568,74
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 194 682,58	837 850,05
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-107 032,28	-137 396,87
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	296 119,45	-12 866,90
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>2 383 769,75</b>	<b>687 586,28</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-606 462,91	-353 219,40
Saadut korot liiketoiminnasta	12 241,82	7 796,08
Maksetut välittömät verot	-243 918,07	-189 044,54
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>1 545 630,59</b>	<b>153 118,42</b>
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-39 062 609,33	-20 144 164,16
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla	1 369 506,61	1 418 540,10
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-37 693 102,72</b>	<b>-18 725 624,06</b>
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen oman pääoman lisäys	7 137 000,00	9 266 493,92
Pitkäaikaisten lainojen nostot	29 144 462,72	16 659 710,28
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 908 339,74	-2 922 368,17
Maksetut osingot	-529 093,94	-425 034,22
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>32 844 029,04</b>	<b>22 578 801,81</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>-3 303 443,09</b>	<b>4 006 296,17</b>
Rahavarat tilikauden alussa	9 816 303,82	5 810 007,65
Rahavarat tilikauden lopussa	6 512 860,73	9 816 303,82

	1.1.2015-31.12.2015	1.1.2014-31.12.2014
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>3 938 231,64</b>	<b>1 849 186,88</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	880 127,40	1 086 728,84
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-5 191,02
	<u>0,00</u>	<u>-5 191,02</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-702 587,07	-433 589,45
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-119 739,42	-66 061,46
Muut henkilösivukulut	-27 980,38	-16 324,29
	<u>-850 306,87</u>	<u>-515 975,20</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 602,89	-1 850,35
	<u>-5 602,89</u>	<u>-1 850,35</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-3 559 915,38	-1 898 775,72
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>402 533,90</b>	<b>514 123,43</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	803 362,48	330 210,59
Muilta	12 224,05	7 782,46
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muilta	-19 194,23	-201,74
	<u>796 392,30</u>	<u>337 791,31</u>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 198 926,20</b>	<b>851 914,74</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	0,00	-856,66
	<u>0,00</u>	<u>-856,66</u>
Tuloverot		
Tilikauden verot	-240 030,29	-169 685,71
	<u>-240 030,29</u>	<u>-169 685,71</u>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>958 895,91</b>	<b>681 372,37</b>

	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	8 400,00	4 800,00
Muut pitkävaikutteiset menot	1 300,00	0,00
	<b>9 700,00</b>	<b>4 800,00</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto	21 850,12	5 377,71
	<b>21 850,12</b>	<b>5 377,71</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	110 000,00	72 500,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	239 413,34	0,00
	<b>349 413,34</b>	<b>72 500,00</b>
	<b>380 963,46</b>	<b>82 677,71</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	19 393 646,88	9 989 704,29
Muut saamiset	0,00	1 450,00
	<b>19 393 646,88</b>	<b>9 991 154,29</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 148 837,03	881 335,14
Muut saamiset	24 712,52	9 133,12
Siirtosaamiset	154 041,89	99 317,31
	<b>2 327 591,44</b>	<b>989 785,57</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>4 385 204,94</b>	<b>7 961 812,62</b>
	<b>26 106 443,26</b>	<b>18 942 752,48</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>26 487 406,72</b>	<b>19 025 430,19</b>

**VASTATTAVAA**

	31.12.2015	31.12.2014
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	50 000,00	50 000,00
	<u>50 000,00</u>	<u>50 000,00</u>
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 005 805,03	15 868 805,03
	<u>23 005 805,03</u>	<u>15 868 805,03</u>
Ed. tilikausien voitto/tappio	2 187 951,86	2 035 673,43
Tilikauden voitto/tappio	958 895,91	681 372,37
	<b>26 202 652,80</b>	<b>18 635 850,83</b>
 <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero	856,66	856,66
	<u>856,66</u>	<u>856,66</u>
 <b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Lyhytaikainen</b>		
Saadut ennakot	20 011,41	0,00
Ostovelat	67 349,81	48 476,84
Velat saman konsernin yrityksille	36 405,64	182 200,05
Muut velat	74 615,66	82 672,51
Siirtovelat	85 514,74	75 373,30
	<u>283 897,26</u>	<u>388 722,70</u>
	<b>283 897,26</b>	<b>388 722,70</b>
 <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>26 487 406,72</b>	<b>19 025 430,19</b>

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	1 198 926,20	851 914,74
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 602,89	1 850,35
Rahoitustuotot ja -kulut	-796 392,30	-337 791,31
Muut oikaisut	-880 127,40	-1 086 546,84
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-471 990,61	-570 573,06
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-535 801,74	-239 386,74
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-103 375,49	59 798,54
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-1 111 167,84</b>	<b>-750 161,26</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-19 194,23	-201,74
Saadut korot liiketoiminnasta	12 224,05	7 782,46
Maksetut välittömät verot	-238 671,94	-168 327,36
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-1 356 809,96</b>	<b>-910 907,90</b>
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 975,30	-7 749,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-42 500,00	-35 000,00
Myönnetyt lainat	-10 503 674,96	-5 997 543,99
Luovutustulot muista sijoituksista	1 745 446,43	1 488 399,90
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-8 827 703,83</b>	<b>-4 551 893,09</b>
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen oman pääoman lisäys	7 137 000,00	9 266 493,92
Maksetut osingot	-529 093,89	-425 047,84
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>6 607 906,11</b>	<b>8 841 446,08</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>-3 576 607,68</b>	<b>3 378 645,09</b>
Rahavarat tilikauden alussa	7 961 812,62	4 583 167,53
Rahavarat tilikauden lopussa	4 385 204,94	7 961 812,62



**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Arvostus- ja jaksotusperiaatteet**

Sijoituskiinteistöt on arvostettu konsernitilinpäätöksessä kirjanpitolain 5 luvun 2 b §:n mukaisesti käypään arvoon. Muilta osin emon ja konsernin pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Konsernin kiinteistöjen hankintameno on luettu rakennusaikaiset korkokulut sekä rakennuttamiseen liittyvät henkilöstömenot.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	5 vuotta, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 vuotta, tasapoisto
Koneet ja kalusto	10 vuotta, tasapoisto

**Päättynneen ja edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus**

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteita on muutettu siten, että sijoituskiinteistöt on arvostettu 1.1.2016 voimaan tulleen kirjanpitolain 5 luvun 2 b §:n mahdollistamalla tavalla käypään arvoon. Tilinpäätös ei tästä johtuen ole vertailukelpoinen tilikaudelta 1.1.2014 - 31.12.2014 laaditun ja vahvistetun tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätökseen 31.12.2015 sisältyvät vertailutiedot tilikaudelta 1.1.2014 - 31.12.2014 on oikaistu vastaamaan uusia tilinpäätöksen laadintaperiaatteita.

**Rahoitusvälineiden arvostaminen**

Rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Korkotason muutoksilta on suojauduttu emoyhtiön hallituksen määrittämän suojauspolitiikan mukaisesti. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30 – 50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. 31.12.2015 tilanteessa emoyhtiöllä oli kaksi (2) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 16.000.000 euroa. Koronvaihtosopimukset päättyvät 30.10.2020. Koronvaihtosopimusten käypä arvo oli 31.12.2015 tilanteessa 4.254 euroa. Koronvaihtosopimuksia ei ole merkitty taseeseen sillä niillä ei ole olennaista vaikutusta emoyhtiön tai konsernin taloudelliseen asemaan.

**Tuottojen jaksottaminen**

Konsernin liikevaihto muodostuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöistä saatavista vuokratuotoista. Vuokratuotot ja muut liikevaihtoon sisältyvät erät on tuloutettu suoriteperusteisesti.

**Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyhtykset. Konsernitilinpäätöse on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Suomen Hoivatilat Oy:n aikaisemmin omistamat Kiinteistö Oy Kempeleen Tuhkimokaarre sekä Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie on myyty 23.6.2015 päivätyillä kauppakirjoilla. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteina olleisiin osakkeisiin siirtyi kauppahintojen maksun yhteydessä 23.6.2015.

Konserniin yhdisteltyjen tytäryhtiöiden määrä lisääntynyt tilikauden aikana seuraavilla seitsemällätoista uudella kiinteistöosakeyhtiöllä: Koy Espoon Tikasmäentie, Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie, Koy Lahden Vallesmanninkatu A, Koy Lahden Vallesmanninkatu B, Koy Vantaan Punakiventie, Koy Kajaanin Menninkäisentie, Koy Laukaan Hytösenkuja, Koy Kangasalan Mäntyveräjätie, Koy Ylöjärven Työväentalontie, Koy Vantaan Vuohirinne, Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja, Koy Kouvolan Kaartokuja, Koy Kouvolan Toukomiehentie B, Koy Vantaan Tuovintie, Koy Nokian Vikkulankatu, Koy Espoon Meriviitantie, Koy Turun Teollisuuskatu

**Konserniin on yhdistelty seuraavat yhtiöt:**

Yhtiö	Osoite	Emon omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Suomen Hoivatilat Oy	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo		
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikä	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

## Liikevaihto

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Kiinteistöjen vuokratuotot	3 813 823,24	1 784 172,60	3 813 823,24	1 784 172,60
Myynti konserniyhtiöille	0,00	0,00	115 000,00	60 000,00
Muu myynti	9 408,40	5 014,28	9 408,40	5 014,28
<b>Yhteensä</b>	<b>3 823 231,64</b>	<b>1 789 186,88</b>	<b>3 938 231,64</b>	<b>1 849 186,88</b>

Kiinteistöjen vuokratuotot muodostuivat Suomessa sijaitsevien päivä- ja hoivakotikiinteistöjen vuokratuotoista. Muu liikevaihto muodostui muusta myynnistä Suomeen

## Voitot luovutuksista ja kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä liiketoiminnan muut tuotot

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö* 31.12.2015	Emoyhtiö* 31.12.2014
Voitot kiinteistöjen luovutuksista	468 076,58	30 425,00	880 127,40	1 045 626,84
Voitot kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	11 120 764,02	8 715 143,74	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	41 102,00	0,00	41 102,00
<b>Yhteensä</b>	<b>11 588 840,60</b>	<b>8 786 670,74</b>	<b>880 127,40</b>	<b>1 086 728,84</b>

\* Emoyhtiön tuloslaskelmalla kiinteistöjen myyntivoitot on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa

## Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	7	5	7	5
Palkat ja palkkiot	-702 587,07	-433 589,45	-702 587,07	-433 589,45
Eläkekulut	-119 739,42	-66 061,46	-119 739,42	-66 061,46
Muut henkilösivukulut	-27 980,38	-16 324,29	-27 980,38	-16 324,29
-aktivoitu kiinteistöjen hankintameno	115 000,00	60 000,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-735 306,87</b>	<b>-455 975,20</b>	<b>-850 306,87</b>	<b>-515 975,20</b>

## Poistot ja arvonalentumiset

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 602,89	-1 850,35	-5 602,89	-1 850,35
<b>Yhteensä</b>	<b>-5 602,89</b>	<b>-1 850,35</b>	<b>-5 602,89</b>	<b>-1 850,35</b>

## Rahoitustuotot- ja kulut

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Osinko- ja korkotuotot konserniyrityksiltä	0,00	0,00	803 362,48	330 210,59
Muut korkotuotot	12 242,00	7 796,08	12 224,05	7 782,46
Muut korkokulut	-726 258,70	-420 321,55	-19 194,23	-201,74
-aktivoitu kiinteistöjen hankintameno	119 795,79	67 102,15	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-594 220,91</b>	<b>-345 423,32</b>	<b>796 392,30</b>	<b>337 791,31</b>

## Tuloverot

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-245 559,12	-193 750,19	-240 030,29	-169 685,71
Laskennallisen veroveljan muutos	-2 419 188,19	-1 640 634,90	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 664 747,31</b>	<b>-1 834 385,09</b>	<b>-240 030,29</b>	<b>-169 685,71</b>

## TASEEN LIITETIEDOT

## Emoyhtiön ja konsernin aineettomat hyödykkeet sekä koneet ja kalusto

	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikut- teiset menot	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	6 000,00	0,00	7 454,41	13 454,41
Lisäykset	6 000,00	1 950,00	19 025,30	26 975,30
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2015	12 000,00	1 950,00	26 479,71	40 429,71
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2015	-1 200,00	0,00	-2 076,70	-3 276,70
Tilikauden poisto	-2 400,00	-650,00	-2 552,89	-5 602,89
Kertyneet poistot 31.12.2015	-3 600,00	-650,00	-4 629,59	-8 879,59
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>8 400,00</b>	<b>1 300,00</b>	<b>21 850,12</b>	<b>31 550,12</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2014	4 800,00	0,00	5 377,71	10 177,71

**Sijoituskiinteistöt**

Konsernin sijoituskiinteistöt ovat päivä- ja hoivakotikiinteistöjä, jotka sijaitsevat Suomessa. Alla olevassa taulukossa on esitetty muutokset sijoituskiinteistöissä vuoden aikana

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>42 091 579,73</b>	<b>17 613 652,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Hankinnoista aiheutuneet lisäykset	39 606 634,03	19 558 228,43	0,00	0,00
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	-2 371 183,50	-3 795 445,36	0,00	0,00
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	11 120 764,02	8 715 143,74	0,00	0,00
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>90 447 794,28</b>	<b>42 091 579,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot on esitetty tuloslaskelmalla (ks. tuloslaskelman liitetiedot)

Sijoituskiinteistöjen taseen käypä arvo perustuu ulkopuolisen arvioitsijan, Realia Management Oy:n ("Realia") suorittamaan arvioon. Realia on suorittanut portfolion rivi-arvion ja määrittänyt markkina-arvon neljällekymmenelle (40) kiinteistökohteelle. Arvioituista kiinteistöistä kolmekymmentäkahdeksan (38) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja kaksi (2) keskeneräisiä. Nämä kaksi (2) keskeneräistä kohdetta ovat valmistuneet tammi-helmikuun 2016 aikana. Keskeneräisten kohteiden markkina-arvossa on huomioitu kohteiden valmiusaste. Tilinpäätöshetkellä aloitetut, mutta vielä vähäisessä valmiusasteessa olevat kiinteistökohteet on arvostettu hankintamenoon.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin ennustettuihin nettovuokratuottoihin, jotka on kassavirtamallilla diskontattu arvopäivälle. 31.12.2015 tilanteessa yksittäisten kohteiden kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 7,16 %.

**Valmiit kohteet**

Fallåkerinrinne 2, Espoo	Ritakierros 16, Oulu
Hytösenkuja 1, Laukaa	Ruskontie 53, Masku
Kauppakaari 6, Tupos	Salmenkatu 6, Uusikaupunki
Kehätie 2, Oulu	Sinisipi 9, Toivala
Koetilankatu 2, Vantaa	Sipulikatu 8, Kuopio
Kuhlefeltinkatu 35, Loviisa	Tenavakatu 2, Raisio
Kukolantie 40, Turku	Tikasmäentie 2, Espoo
Kämmekä 2, Paimio	Työväentalontie 22, Ylöjärvi
Lehtimäentie 5, Pirkkala*	Vakiniituntie 2-4, Turku
Lehtimäentie 5, Pirkkala*	Vallesmanninkatu 3, Lahti
Lentävänniemenkatu 2, Tampere	Vallesmanninkatu 3, Lahti
Liedontie 16, Mäntsälä	Vanha Alikartanontie 6
Mustarastaantie 1, Ylöjärvi	Vanhan-Sepän tie 14, Nummela
Mäntyveräjätie 1, Kangasala	Vehnäpellontie 4, Nurmijärvi
Ohjastie 1, Nurmijärvi	Vinttikaivontie 10, Kouvola
Ojantie 11, Pori	Vuohirinne 13, Vantaa
Paulareitti 1, Oulu	Vähäheikkiläntie 50, Turku
Peippolankuja 1, Porvoo	Väliharjuntie 17, Vaajakoski
Rakkakiventie 35, Oulu*	
Rakkakiventie 35, Oulu*	

**Valmiiden kohteiden markkina-arvo yhteensä****86 000 000,00****Keskeneräiset kohteet**

Kaartokuja 1, Kouvola  
Menninkäisentie 9, Kajaani

**Keskeneräiset kohteiden markkina-arvo yhteensä****3 879 792,56****Aloitussvaiheen kohteet\*\***

Toukomiehentie 3, Kouvola  
Tuovintie 39, Vantaa  
Vikkulankatu 6, Nokia

**Aloitussvaiheen kohteiden hankintameno yhteensä****568 001,71****Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä****90 447 794,28**

\* Samassa osoitteessa / samalla tontilla kaksi erillistä rakennusta ja kaksi erillistä vuokrasopimusta

\*\* Aloitusvaiheen kohteet on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöshetken vähäisestä valmiusasteesta johtuen. Realia ei ole näitä kohteita arvioinut

**Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot ja hoitokulut**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	3 813 823,24	1 784 172,60	3 813 823,24	1 784 172,60
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-364 940,02	-190 832,93	0,00	0,00
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-53 326,92	-67 185,13	0,00	0,00

**Saamiset konsernin yrityksiltä**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	0,00	0,00	19 393 646,88	9 989 704,29
Konsernimyyntisaamiset	0,00	0,00	0,00	6 200,00
Lyhytaikaiset konsernilainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Konsernisiirtosaamiset	0,00	0,00	1 106 517,19	328 924,34
Muut konsernisaamiset	0,00	0,00	1 042 319,84	546 210,80
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 542 483,91</b>	<b>10 871 039,43</b>

**Siirtosaamiisiin ja muihin menoennakoihin sisältyvät olennaiset erät**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,00	1 450,00	0,00	1 450,00
Verosaaminen	24 729,00	9 133,12	24 712,52	9 133,12
Muut saamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut siirtosaamiset	250 238,00	167 157,64	154 041,89	99 317,31
<b>Yhteensä</b>	<b>274 967,00</b>	<b>177 740,76</b>	<b>178 754,41</b>	<b>109 900,43</b>

**Oma pääoma**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Osakepääoma 1.1.	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Muutos tilikaudella	0,00	0,00	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	15 868 805,03	6 602 311,11	15 868 805,03	6 602 311,11
Muutos tilikaudella	7 137 000,00	9 266 493,92	7 137 000,00	9 266 493,92
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	23 005 805,03	15 868 805,03	23 005 805,03	15 868 805,03
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	12 149 164,30	2 508 552,45	2 717 045,80	2 460 721,27
Avaavan taseen oikaisu*		2 663 899,66		
Osingonjako	-529 093,94	-425 047,84	-529 093,94	-425 047,84
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	11 620 070,36	4 747 404,27	2 187 951,86	2 035 673,43
Tilikauden voitto	10 518 951,88	7 401 760,03	958 895,91	681 372,37

**Oma pääoma yhteensä 31.12.**

<b>45 194 827,27</b>	<b>28 067 969,33</b>	<b>26 202 652,80</b>	<b>18 635 850,83</b>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

\*Vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen 1.1.2014 - 31.12.2014 mukaiset voittovarot 1.1.2014 olivat 2.508.552,45 euroa. Konsernitiilinpäätöksen laadintaperiaatteiden muutoksen, eli kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen vaikutus voittovarioihin 1.1.2014 on 2.663.899,66 euroa.

**Laskelma jakokelpoisista varoista:**

	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 005 805,03	15 868 805,03
Edellisten tilikausien tulos	2 187 951,86	2 035 673,43
Tilikauden voitto/tappio	958 895,91	681 372,37
<b>Yhteensä</b>	<b>26 152 652,80</b>	<b>18 585 850,83</b>



**Laskennalliset verovelat**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Laskennalliset verovelat 1.1.	2 320 885,15	680 250,25	0,00	0,00
Muutos	2 419 188,19	1 640 634,90	0,00	0,00
<b>Laskennalliset verovelat 31.12.</b>	<b>4 740 073,34</b>	<b>2 320 885,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Laskennalliset verovelat muodostuvat kokonaisuudessaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon välisestä

**Velat saman konsernin yrityksille**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Lyhytaikaiset konsernivelat	0,00	0,00	36 405,64	182 200,05
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36 405,64</b>	<b>182 200,05</b>

**Siirtovelkojen olennaiset erät**

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2014
Henkilöstökulujaksotukset	70 416,49	41 556,24	70 416,49	41 556,24
Korot	58 509,65	27 215,87	0,00	0,00
Tuloverot	11 430,19	9 789,14	5 901,36	0,00
Muut	9 196,89	33 817,06	9 196,89	33 817,06
<b>Yhteensä</b>	<b>149 553,22</b>	<b>112 378,31</b>	<b>85 514,74</b>	<b>75 373,30</b>

**Vakuudet ja vastuusitoumukset****Suomen Hoivatilat Oy**

	Velkapääoma	Kiinteistö- kiinnitykset	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat	0,00*	0,00	9 989 236,88	9 989 236,88
Muut vakuudelliset velat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 989 236,88</b>	<b>9 989 236,88</b>

\* emolla on yhteensä käytettävissään 4.000.000 euron limiitit, joista tilinpäätöshetkellä oli käytössä 0,00 euroa.

**Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet**

Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	45 819 573,32
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	57 500,00
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	9 931 736,88
<b>Yhteensä</b>	<b>55 808 810,20</b>

**Suomen Hoivatilat Oy Konserni**

	Velkapääoma	Kiinteistö- kiinnitykset	Annetut pantit ja takaukset	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat	45 819 573,32	65 434 500,00	0,00	65 434 500,00
Muut vakuudelliset velat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>45 819 573,32</b>	<b>65 434 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65 434 500,0</b>

Vakuudellisiin lainoihin liittyy kovenanttiehtoja. Sovitut erityisehdot liittyvät konsernin vakavaraisuuteen, kannattavuuteen, kiinteistökohteiden sijaintiin ja vuokralaishajautukseen. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainojen irtisanomiseen. Kovenanttiehdot ovat täyttyneet ja niitä seurataan.



**Taseeseen sisällytämättömät leasingvastuut**

	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>	<b>Emoyhtiö</b>
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Leasingvuokravastuut	41 962,01	63 234,60	41 962,01	63 234,60
joista seuraavan 12 kk:n aikana maksettavat	26 784,17	28 153,38	26 784,17	28 153,38
1-5 v maksettavat	15 177,84	35 081,22	15 177,84	35 081,22

**Arvonlisäveron palautusvastuu**

Suomen Hoivatilat Oy Konsernin tytäryhtiö Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi on velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2021. Vähennetty arvonlisävero on 169 239,64 euroa. Palautusvastuu on enintään 101 543,78 euroa.

**Luettelo kirjanpito- ja säilytystavoista**

Päiväkirja	CD-levyllä
Pääkirja	CD-levyllä
Tuloslaskelmat ja taseet	CD-levyllä
Tasekirja	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	CD-levyllä

Suomen Hoivatilat-konserni  
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2015 ALLEKIRJOITUKSET

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

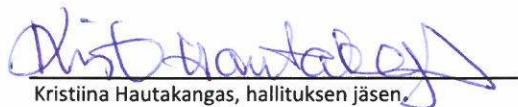
Oulussa 5/2. 2016



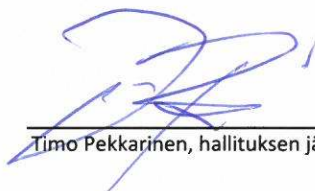
Jussi Karjula, toimitusjohtaja



Pertti Huuskonen, hallituksen pj



Kristiina Hautakangas, hallituksen jäsen.



Timo Pekkarinen, hallituksen jäsen



Jani Nikko, hallituksen jäsen



Reijo Tauriainen, hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa 8/2. 2016

KPMG Oy Ab  
Tapio Raappana, KHT

