

TILINPÄÄTÖS



TILINPÄÄTÖKSEN SISÄLTÖ

Hallituksen toimintakertomus	4
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	14
Konsernin tase	15
Konsernin rahavirtalaskelma	16
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	17
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	18
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25
Tunnusluvut	44
Emoyhtiön tuloslaskelma	46
Emoyhtiön tase	47
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	49
Emoyhtiön liitetiedot	50
Osaketieto	57
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	59
Tilintarkastuskertomus	60

Tasekirja 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.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2016

Suomen Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja Yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo 50 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt 100 kiinteistöhanketta ympäri Suomen. Yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle vuonna 2016 ja sillä on lähes 4 000 osakkeenomistajaa.

Tilikauden päättyessä 31.12.2016 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 77 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

KANNATTAVAA VAHVAA KASVUA

Vuosi 2016 oli Yhtiölle vahvan kasvun aikaa. Liikevaihdon kasvu oli 93,9 % ja tilikauden tulos kasvoi 40,4 %. Kiinteistösalkun koko kasvoi raportointijakson aikana 71,1 %, sen arvon ollessa joulukuun lopussa 154,8 (90,4) miljoonaa euroa.

KATSAUSKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT

Päättynyt tilikausi oli Suomen Hoivatilat Oyj-konsernille ("Konserni", "Yhtiö" tai "Hoivatilat") edellisen vuoden tapaan vahvan kasvun vuosi. Tilikauden aikana valmistui yhteensä uutta 18 (19) päivä- ja hoivakotia, joista kahdeksan sijoittui Uudellemaalle, kaksi Tampereen alueelle, kaksi Porin alueelle, kaksi Kouvolaan sekä lisäksi yksi kiinteistö seuraaville paikkakunnille: Jyväskylä, Orimattila, Rovaniemi ja Kajaani. Tilikauden aikana perustettiin 33 uutta kiinteistöyhtiötä.

Maaliskuun lopulla Yhtiö toteutti listautumisen First North -markkinapaikalle. Listautumisen yhteydessä järjestetty osakeanti ylimerkittiin moninkertaisesti, ja Yhtiö sai noin 1200 uutta osakkeenomistajaa. Annissa kerättiin uutta pääomaa

kiinteistöhankeiden rahoitustarpeisiin 16,80 miljoonaa euroa ennen kuluja. Sijoittajien mielenkiinto Hoivatiloja kohtaan pysyi koko vuoden vahvana ja tilikauden päättyessä Yhtiöllä oli jo lähes 4 000 osakkeenomistajaa.

Yhtiön hallitus päätti 1.11.2016, että Yhtiö siirtyy IFRS-raportointiin vuoden 2016 tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä. Samalla päätettiin käynnistää selvitystyö koskien mahdollisuutta siirtyä Nasdaq OMX Helsingin pörssilistalle vuoden 2017 aikana. Selvitystyö on edennyt siten, että Yhtiön tavoitteena on toteuttaa pörssilistalle siirtyminen alkuvuoden 2017 aikana.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA MARKKINANÄKYMÄT

Valtiovarainministeriö ennustaa vuoden 2017 bruttokansantuotteen kasvavan 0,9 % ja 1,0 % vuonna 2018. Vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä BKT nousi 1,6 % edellisen vuoden vastaavasta. Vuonna 2016 kasvu on perustunut kotimaiseen kysyntään, erityisesti yksityisen kulutuksen kasvulle. Lisäksi rakennusinvestoinnit ovat lisääntyneet nopeasti. Työmarkkinoiden tilanne on parantunut vuoden 2016 aikana ja työttömyysaste on laskenut jo 8,6 prosenttiin.

Vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan hidastuvan, kun inflaation uskotaan kiihtyvän ja hidastavan reaalityulojen kasvua. Kilpailukyky sopimuksen vuoksi palkkasumman kasvu jää lyhyellä aikavälillä vaimeaksi. Yksityisten investointien kasvu hidastuu tilapäisesti vuonna 2017, kun rakennusinvestointien kasvu taittuu. Vuonna 2017 julkisen kulutuksen määrän odotetaan supistuvan 0,5 %. Julkisia kulumenoja supistavat kilpailukyky sopimukseen sisältyvät lomarahojen leikkaus, työnantajan sosiaaliturvamaksujen alennus ja vuosityöajan pidentäminen. Viennin kasvu kiihtyy vuosina 2017 ja 2018. Vientiä kasvattavat jo tiedossa olevat kuljetusvälinetoimitukset.

Suomessa ja euroalueella eletään matalien korkojen ympäristössä. Matalat korot ja voimakas sijoittajakysyntä ovat laskeneet tuottovaatimustasoja ja nostaneet kiinteistöjen arvoja.

Suomessa on käynnissä historiallisestikin merkittävä sote- ja maakuntauudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyy

18 itsehallinnolliselle maakunnalle 1.1.2019 alkaen. Uudistukseen sisältyy keskeisesti kansalaisten valinnanvapauden lisääminen ja mahdollistaminen, minkä odotetaan luovan lisää mahdollisuuksia yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille palveluiden tuottamisessa. Tarkemmat linjaukset ja lainsäädäntö valmistuvat vuoden 2017 aikana.

TÄRKEIMMÄT TUNNUSLUVUT

	IFRS Konserni 31.12.2016	IFRS Konserni 31.12.2015	IFRS Konserni 31.12.2014
Liikevaihto	7 414	3 823	1 789
Liikevoitto	19 304	13 720	9 582
Tilikauden tulos	14 697	10 468	7 402
Operatiivinen tulos	2 850	1 197	405
Taseen loppusumma	159 768	97 274	52 096
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908	30 389
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167	28 068
Omavaraisuusaste, %	46,8 %	46,4 %	53,9 %
Nettovelkaantumisaste, %	90,3 %	87,0 %	40,1 %
Oman pääoman tuotto, %	24,5 %	28,6 %	37,1 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen osinko*	0,10*	0,07	0,06
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09	0,04
NAV / osake, euroa	4,00	3,22	2,38
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92	2,92
Nettotuotto, %	6,9 %	7,1 %	7,6 %
Sopimuskannan arvo**	214 219	139 286	92 736
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,2	14,4	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	20 788 859	15 486 951	12 786 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	19 495 409	13 208 595	9 010 825
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532	9 010 825
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	11	7	5
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	10	7	4

* hallituksen esitys

** yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

Lähtökohtaisesti sivistys- ja päivähoitopalvelut kuuluvat kuntien perustehtäviin uudistuksen jälkeenkin samalla tavalla kuin nykyisin.

Sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut tullaan hallituksen päätöksen mukaisesti yhdistämään kaikilla tasoilla. Keskeinen osa sote-uudistusta on valinnanvapauslainsäädäntö, jonka ansiosta käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä myös osaltaan tulisi Hoivatiilojen arvion mukaan johtamaan yksityisen palveluntarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisin varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun.

Hoivatilat arvioi, että seuraavat Yhtiön tunnistamat markkinatrendit tukevat Yhtiön kasvua:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Yksityisten palvelujen käytön lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkina
- Varhaiskasvatuspalveluiden markkina, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistymisen

Lähteet: Taloudellinen katsaus 22.12.2016 vm.fi ja alueuudistus.fi 24.1.2017

TUTKIMUS JA KEHITYSTOIMINTA

Hoivatilat tekee aktiivista yhteistyötä kumppaniverkostonsa kanssa uusien konseptien, kuten palvelukorttelien, kehittämiseksi. Yhtiö aloitti kumppaniverkostonsa kanssa kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävän projektin, jossa kartoitettiin energiatehokkaita vaihtoehtoja muun muassa kiinteistöjen lämmitykseen ja valaistukseen. Vuoden 2016 aikana asennettiin ensimmäiseen kiinteistöön aurinkopaneelit, joiden energiansäästövaikutuksista saadaan tietoa alkuvuoden 2017 aikana.

Yhä useampi Hoivatiilojen kiinteistö käyttää maalämpöä lämmitysmuotona. Asiakkaat pitävät sitä turvallisena, pitkäaikaisena ja ekologisena lämmitysratkaisuna. Valaistuksen osalta led-valaistus kiinnostaa. Led-valaistus soveltuu hyvin päiväkoteihin ja erityisesti hoivakoteihin, joissa valoja tarvitaan läpi vuorokauden. Led-valaistus on otettu käyttöön useissa kohteissa ja niiden vaikutusta kiinteistön sähkönkulutukseen seurataan.

Hoivatiilojen kiinteistöt siirrettiin vuoden 2016 aikana etähallinnan- ja valvonnan piiriin. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään mm. vaikuttamaan kiinteistön elinkaareen, säätämään lämmitys ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että oikea määrä ilmaa vaihtuu sisätiloissa.

TALOUDELLINEN KATSAUS

1.1.–31.12.2016

TALOUDELLINEN KEHITYS

Hoivatiilojen liikevaihto oli 7,4 (3,8) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 93,9% vuoteen 2015 verrattuna. Liikevaihto muodostui lähes kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta Yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat 14,8 (11,1) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana ei myyty yhtään sijoituskiinteistöä. Vertailukaudella myytiin kaksi kiinteistöyhtiötä, joiden myynnistä realisoitui voittoa 0,47 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,6 (-0,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,4 % edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden nettovuokratuotot olivat 6,8 (3,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 98,7 %. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 56 (38) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettovuokratuotto-% oli 6,9 % (7,1 %).

Henkilöstökulut olivat -1,5 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 85,1 %. Tilikaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 10 (7). Hallinnon kulut olivat yhteensä -0,8 (-0,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 67,2 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat etenkin Yhtiön panostukset tulevaan kasvuun.

Liikevoitto oli 19,3 (13,7) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 40,7 %.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -0,9 (-0,6) miljoonaa euroa. Rahoituskulut kasvoivat vertailukauteen verrattuna johtuen korollisen vieraan pääoman määrän kasvusta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,1

(-0,2) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käyppien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,6 (-2,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 14,7 (10,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 40,4 % vertailukauteen. Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,75 (0,79) euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 159,8 (97,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 64,2 % vertailukauteen.

INVESTOINNIT

Tilikauden 2016 aikana toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 49,5 (39,06) miljoonan euron investoinnit kiinteistökantaan. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 18 (19) uutta kohdetta.

RAHOITUS

Tilikaudella 2016 liiketoiminnan rahavirta oli 2,9 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin oli 1,5 miljoonaa euroa. Investointien rahavirta oli -46,9 (-37,7) miljoonaa euroa, koostuen pääosin investoinneista uusiin kiinteistökohteisiin. Rahoituksen rahavirta oli 41,9 (32,8) miljoonaa euroa, josta keväällä toteutetun osakeannin osuus oli 16,8 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa konsernin likvidit varat olivat 4,3 (6,5) miljoonaa euroa. Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli käytettävissään 4,0 miljoonan euron sekkitililimiitit, joista käytössä oli 1,7 miljoonaa euroa.

Yhtiö on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt 27.1.2017 sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 miljoonalla eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä 31.12.2016 oli valmiina 56 vuokratassa-virtaa tuottavaa kohdetta. Keskenenäisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 30 kappaletta.

Yhtiöllä oli 31.12.2016 yhteensä 86 vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 20 asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 214,2 (139,3) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,2 (14,4) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 67 prosenttia Yhtiön sopimuskannasta 31.12.2016. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 29 prosenttia, toiseksi suurimman 27 prosenttia ja kolmanneksi suurimman 11 prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 72 prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudulla/Uudellamaalla, Lahden, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 28 prosenttia muodostui muille paikkakunnille/maakuntakeskuksiin sijoituvista kiinteistökohteista, joiden osalta on arvioitu, että väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakemäärä 31.12.2016 oli 20 788 859 osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.12.2016 oli 8,32 euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 173,0 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana Yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,32 euroa ja alin päätöskurssi 3,50 euroa.

Tilikaudella Yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle First North Finland -markkina-paikalle. Yhtiö keräsi listautumisannissa yhteensä 16 808 740,80 euron bruttovarat. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla käynnistyi 31.3.2016. Yhtiön osake nousi 1.7.2016 alkaen Nasdaqin First North 25 -indeksiin, joka koostuu suurimpien ja vaihdetuimpien Yhtiöiden osakkeista First North -markkina-alueilla Pohjoismaissa.

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 9.6.2016 optioiden antamisesta Yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaisten osakkeiden merkitsemistä varten. Optioita annettiin osakepalkkiojärjestelmän piirissä oleville Yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle vastikkeetta yhteensä 28 800 kappaletta. Kukin optio oikeutti merkitsemään yhden (1) osakkeen 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Annetuilla optioilla merkittiin 28 800 kappaletta Yhtiön uusia osakkeita. Osakkeiden merkintähinta, yhteensä 288,00 euroa merkit-

KIINTEISTÖKOHTEET 31.12.2016

	Valmiit	Keskenenäiset ja aloittamattomat*	Yhteensä
Kohteet, kpl	56	30	86
Vuokrattavat, kem ²	46 420	27 531	73 950
Investointi (hankintameno), meur	96,0	67,0	163,1
Vuosivuokrat, meur	9,7	5,6	15,3

* = Keskenenäisiin ja aloittamattomiin kohteisiin on luettu keskenenäisten kohteiden lisäksi sellaiset kohteet, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset tai esisopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty

ALUE	Osuus sopimuskannasta
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	30 %
Lahden alue	9 %
Tampereen alue	11 %
Turun alue	7 %
Oulun alue	7 %
Jyväskylän alue	5 %
Kuopion alue	2 %
Muut alueet	28 %
Yhteensä	100,00 %

tiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin ja kirjattiin merkittävien arvo-osuustileille 17.6.2016 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Finland -markkinapaikalla 20.6.2016. Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2106 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193.092 kappaletta Yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221.892 kpl josta käytetty 28.800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Muilta osin osakkeiden ja oman pääoman muutoksista on kerrottu First North Finland -markkinapaikalle listautumisen yhteydessä julkistetussa listalleottoesitteessä (2.3.2016) https://hoivatilat.fi/wp-content/uploads/2016/02/Esite_Suomen_Hoivatilat_Oyj.pdf.

Yhtiöllä oli 31.12.2016 tilanteessa yhteensä 3.993 osakkeenomistajaa.

KONSERNIRAKENNE

Tilikauden päättyessä 31.12.2016 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 77 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUS-TEKIJÖISTÄ

Taloudelliset ja strategiset riskit

Globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voi vaikuttaa Yhtiöön. Mikäli Suomen talous kehittyy tulevaisuudessa epäsuotuisasti ja

alueelliset erot kasvavat, sillä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Strategisiin riskeihin liittyvät muun muassa markkinoiden kilpailutilanne ja riippuvuus rajoitetusta määrästä asiakkaita. Toimialan kiinnostus sijoituskohteena on kasvanut voimakkaasti, jonka johdosta markkinoille on tullut uusia toimijoita. Yhtiön tuleva kasvu riippuu Yhtiön liiketoimintastrategian onnistuneesta toteuttamisesta.

Hoivatilojen omistamat kiinteistöhankeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleisiin palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin-, tai toimistokäytössä olisi välttämättä mahdollista, mikäli kiinteistöjen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarve poistuisi. Toteutuessaan tämä riski voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa Yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin. Hoivatilojen johdon arvion mukaan Yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistöhankeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöhankeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää Yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistö-

hankkeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa.

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy muun muassa riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta ja mahdolliset vaihtelut konsernin tuottamien kiinteistöjen kysynnässä. Minkä tahansa Yhtiön kasvuyhtiöluonteeseen liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Avainhenkilöiden sitoutuneisuus 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.

Vahinkoriskit

Tapaturmatiheys on rakennusalaalla suurempi kuin monilla muilla toimialoilla. Rakennustyömaat ovat luonteeltaan vaarallisia työympäristöjä, joissa voi sattua vakavia tapaturmia tai jopa kuolemaan johtavia onnettomuuksia. Kaikki mahdollisesti tapahtuvat tapaturmat vaikuttavat haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja sen henkilöstön hyvinvointiin. Yhteistyössä viranomaisten kanssa tehtävät onnettomuustutkimukset aiheuttavat kustannuksia ja viivyttävät rakennustöitä. Yhtiön vakuutusmaksut nousevat, mikäli tapaturmatiheys nousee.

Lisäksi tapaturmat voivat aiheuttaa Yhtiölle sekä sen johdolle ja työntekijöille soveltuviin lakeihin perustuvia siviili- ja rikosoikeudellisia vastuita. Tapaturmat voivat myös vahingoittaa Yhtiön mainetta. Minkä tahansa henkilöstön terveyteen ja turvallisuuteen liittyvän riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

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

Rahoitukselliset riskit

Toiminnan mittakaavan tai maantieteellisen alueen laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa sekä oman ja vieraan pääoman saatavuutta. Rahoitusmarkkinoilla mahdollisesti vallitseva epävakaa tilanne voi hankaloittaa Hoivatilojen mahdollisuuksia saada uutta rahoitusta tai myydä omistamiaan kiinteistöjä. Rahoituksen saatavuuden mahdollinen yleinen heikkeneminen ja rahoituskustannusten kohoaminen voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön mahdollisuuksiin hankkia lisärahoitusta tulevaisuudessa tai heikentää kiinteistöjen likviditeettiä vaikeuttaen siten kiinteistöjen myyntiä.

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaan. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat vaikuttaa Yhtiön rahoituskustannuksiin ja rahoitustuottoihin. Korkotason muutokset vaikuttavat Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Yhtiö seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Yhtiö käyttää korkoriskin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten

käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason muutoksista. Sopimuksista Yhtiölle muodostuvaa voittoa tai tappiota ei ole rajoitettu, jolloin esimerkiksi korkotason merkittävä laskeminen voi johtaa tilanteeseen, jossa koronvaihtosopimukset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön kassavirtaan, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin. Vaikka Yhtiö uskoo hallitsevansa korkoriskejään, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei korkovaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

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. Kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla.

VASTUULLISUUS JA YMPÄRISTÖASIAT

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ympäristön näkökulmasta ovat kulutetun energian määrän vähentäminen ja ekologisten lämmitysjärjestelmien käyttö kiinteistöissä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi Yhtiö haluaa hyödyntää digitalisaation mahdollistamia keinoja kiinteistöjen elinkaaren pidentämiseksi ja vastuullisen omistajuuden varmistamiseksi.

HENKILÖSTÖ

Hoivatiilojen palveluksessa oli vuoden 2016 lopussa toimitusjohtaja sekä lisäksi 10 työntekijää. Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 10 henkilöä. Hoivatiilojen organi-

saatiolla on kaksi eri maantieteellistä yksikköä. Yhtiön pääkonttori on Oulussa ja toinen toimipiste Helsingissä.

HALLITUS JA YHTIÖN JOHTO

Hoivatiilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Reijo Tauriainen toimii valiokunnan puheenjohtajana.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on toimitusjohtajan ja Yhtiön muun johdon palkitsemisasioiden sekä muun henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelu. Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario ja Timo Pekkarinen. Puheenjohtajana toimii Timo Pekkarinen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Timo Pekkarinen (pj), Eino Hintsala ja Minna Åman-Toivio.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Tapio Raappana.

Yhtiön toimitusjohtaja on Jussi Karjula ja talousjohtajana toimii Tommi Aarnio.

SELVITYS YHTIÖN HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Yhtiö noudattaa hallintonsa järjestämissä Osakeyhtiölakia ja First Northin Sääntöjä. Yhtiön hallinto on Osakeyhtiölain mukaan jaettu Yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuu-

luvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, jotka eivät ole Yhtiön hallussa.

YHTIÖKOKOUS 2016

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.2.2016 Oulunsalossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous päätti Yhtiön osakepääoman korottamisesta 80.000 euroon rahastokorotuksena siirtämällä osakepääomaan varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen kohtaa 1, Yhtiön toiminimi ja kotipaikka. Yhtiön toiminimeksi päätettiin Suomen Hoivatilat Oyj.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista eli osakesplitistä, jossa jokaista olemassa olevaa osaketta kohden annettiin kaksi uutta osaketta eli yhteensä 10.336.706 uutta osaketta. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään optio- ja muiden erityisten oikeuksien, enintään 221 892 kappaletta, antamisesta. Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että hallitus valtuutetaan päättämään suunnatusta osakeannista, jossa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen uusia osakkeita tarjottaisiin merkittäväksi enintään 5.200.000 kappaletta sekä kaikista muista osakeannin ehdoista.

Edelleen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista henkilöstölle, jossa osakkaiden merkintätuoikeudesta poiketen

uusia osakkeita tarjottiin henkilöstölle merkittäväksi enintään 55.000 kappaletta 10 % alennuksella maksullisen osakeannin osakkeen merkintähintaan nähden.

Yhtiökokous päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti maksaa hallituksen jäsenille 8.250 euron vuosipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 16.500 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti maksaa hallituksen jäsenille 600 euron ja hallituksen puheenjohtajalle 1.200 euron kokouspalkkio kokousta kohden.

Yhtiökokous päätti hyväksyä hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi jäsentä nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti. Hallituksen jäseniksi valittiin Pertti Huuskonen, Kristiina Hautakangas, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen ja Mammu Kaario. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastajaksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

Yhtiökokous päätti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan tehtävä on vuosittain valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Hallituksen ehdotuksen mukaan osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi Yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän Yhtiön osaksluettelon perusteella suurin syyskuun 1. päivänä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt 27.1.2017 sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 miljoonalla eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

Yhtiön hallitus päätti 1.2.2017 johtoryhmän perustamisesta. Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, aluejohtaja Timo Tanskanen, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen.

TALOUDELLINEN OHJEISTUS VUODELLE 2017

Hoivatilat arvioi vuoden 2017 liikevaihdon olevan vähintään 12 miljoonaa euroa. Yhtiön arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan 200–220 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopussa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan vähintään 4,5 miljoonaa euroa.

HALLITUKSEN VOITONJAKOESITYS

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 42 472 257 euroa. Hallitus ehdottaa 23.2.2017 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että Yhtiön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osaketta kohden eli yhteensä 2 078 886 euroa, tilinpäätöshetken osakemäärällä. Ehdotettu osinko vastaa noin 72,9 % tilikauden operatiivisesta tuloksesta.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta. Mikäli osinkoa jaetaan, Yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Operatiivinen tulos kuvastaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta ilman kiinteistöjen käypien arvojen muutoksen vaikutusta. Yhtiön osingonjako perustuu osingopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

Tilikauden päättymisen jälkeen Hoivatilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoivatilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna Yhtiön hallituksen näkemysten mukaan Yhtiön maksuvalmiutta.

YHTIÖKOKOUS 2017

Vuoden 2017 yhtiökokous pidetään Oulussa 23.2.2017 klo 15.00.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN VUONNA 2017

Hoivatilat julkistaa tilikauden 2016 tilinpäätöstiedotteen sekä tilinpäätöksen 2.2.2016. Tilinpäätös on tämän tiedotteen liitteenä ja se asetetaan saataville Yhtiön verkkosivuille osoitteessa www.hoivatilat.fi. Yhtiö järjestää tulostiedotustilaisuuden Helsingissä 2.2.2017 klo 9.00 alkaen.

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2017 julkistetaan 18.5.2017. Hoivatilojen puolivuositiedotus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2017 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 8.11.2017.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2016

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS

Euroa	Liite	2016	2015
LIIVEVAIHTO	1, 2	7 414 028	3 823 232
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3, 10	14 809 103	11 588 841
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	4, 16, 24	-1 467 141	-792 807
Poistot	5	-8 210	-5 603
Liiketoiminnan muut kulut	6	-1 444 093	-893 242
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)		19 303 688	13 720 420
Rahoitustuotot	7	3 522	12 242
Rahoituskulut	7	-868 713	-606 463
TULOS ENNEN VEROJA		18 438 498	13 126 199
Tilikauden ja edellisten kausien verot	8	-3 741 105	-2 657 897
TILIKAUDEN TULOS		14 697 393	10 468 301

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA IFRS

Euroa	Liite	2016	2015
TILIKAUDEN TULOS		14 697 393	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Rahavirran suojaus	19	-309 692	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	61 938	0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-247 754	0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		14 449 639	10 468 301
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14 697 393	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14 449 639	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	9	0,75	0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	0,75	0,79

KONSERNIN TASE

KONSERNIN TASE IFRS				
	Liite	2016	2015	2014
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		14 050	9 700	4 800
Sijoituskiinteistöt	10	154 751 290	90 447 794	42 091 580
Koneet ja kalusto	0	21 723	21 850	5 378
Laskennalliset verosaamiset	12	214 758	6 850	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		155 001 821	90 486 194	42 101 757
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13	436 748	274 967	177 741
Rahavarat	14	4 329 328	6 512 861	9 816 304
Lyhytaikaiset varat yhteensä		4 766 076	6 787 828	9 994 045
VARAT YHTEENSÄ		159 767 897	97 274 022	52 095 802
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	15	80 000	50 000	50 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		39 109 917	23 005 805	15 868 805
Käyvän arvon rahasto		-247 754	0	0
Ed. tilikausien voitto/tappio		21 201 642	11 643 321	4 747 404
Tilikauden voitto/tappio		14 697 393	10 468 301	7 401 760
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		74 841 198	45 167 428	28 067 969
Pitkäaikaiset velat				
Rahoitusvelat	17	66 863 991	42 600 467	19 634 229
Laskennalliset verovelat	12	8 318 775	4 740 073	2 320 885
Pitkäaikaiset velat yhteensä		75 182 766	47 340 541	21 955 114
Lyhytaikaiset velat				
Rahoitusvelat	17	5 044 282	3 219 106	1 428 780
Ostovelat ja muut velat	18	4 699 650	1 546 948	643 938
Lyhytaikaiset velat yhteensä		9 743 932	4 766 054	2 072 718
Velat yhteensä		84 926 698	52 106 595	24 027 833
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		159 767 897	97 274 022	52 095 802

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA IFRS				
Euroa	Liite	2016	2015	
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto		14 697 393	10 468 301	
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	21	-14 677 203	-11 559 987	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		868 713	606 463	
Korkotuotot	7	-3 522	-12 242	
Verot		3 741 105	2 657 897	
Käyttöpääoman muutokset				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-368 313	-113 882	
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-160 782	330 369	
Maksettu korot		-1 033 470	-606 463	
Saadut korot		2 146	12 242	
Maksetut verot		-184 209	-237 068	
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		2 881 858	1 545 631	
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla		0	1 369 507	
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	10	-46 920 160	-39 052 106	
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-4 350	-10 503	
Investointien nettorahavirta (B)		-46 924 510	-37 693 103	
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	15	16 804 089	7 137 000	
Lainojen nostot	17	29 427 203	29 144 463	
Lainojen takaisinmaksut	17	-3 338 503	-2 908 340	
Maksetut osingot	15	-1 033 671	-529 094	
Rahoituksen nettorahavirta (C)		41 859 119	32 844 029	
Rahavarojen muutos (A + B + C)		-2 183 533	-3 303 443	
Rahavarat tilikauden alussa		6 512 861	9 816 304	
Rahavarat tilikauden lopussa		4 329 328	6 512 861	

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
Euroa	Liite	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2014 FAS						
		50 000	15 868 805	0	12 149 164	28 067 969
IFRS:n käyttöönoton vaikutukset						
Oma pääoma 1.1.2015 IFRS		50 000	15 868 805	0	12 149 164	28 067 969
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					10 468 301	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät *						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					10 468 301	10 468 301
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-529 094	-529 094
Osakeanti			7 137 000			7 137 000
Kannustinjärjestelmä					23 251	23 251
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			7 137 000	-505 843	6 631 157	
Oma pääoma 31.12.2015		50 000	23 005 805	0	22 111 623	45 167 428
Oma pääoma 1.1.2016						
	15	50 000	23 005 805	0	22 111 623	45 167 428
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					14 697 393	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät *						0
Rahavirran suojaus				-247 754		-247 754
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-247 754	14 697 393
Osingonjako					-1 033 671	-1 033 671
Osakeanti		15	30 000	16 774 089		16 804 089
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-669 977			-669 977
Kannustinjärjestelmä					123 690	123 690
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		30 000	16 104 112	-909 981	15 224 132	
Oma pääoma 31.12.2016		80 000	39 109 917	-247 754	35 899 035	74 841 198

* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Suomen Hoivatilat -konserni on erikoistunut päi- vä- ja hoivakotikiinteistöjen ja palvelukorttelei- den tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraami- seen. Konsernin emoyhtiö on Suomen Hoivatilat Oyj, jonka osakkeet ovat olleet listattuina Nasdaq Helsingin First North Finland -markkinapaikalle maaliskuun 2016 lopusta alkaen.

Emoyhtiön kotipaikka on Oulu ja rekisteröity osoite Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet- osoitteesta www.hoivatilat.fi tai konsernin emoyh- tiön rekisteröidystä osoitteesta.

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on hyväksy- nyt kokouksessaan 1.2.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidet- tävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laa- dittaessa on noudatettu 31.12.2016 voimassaol- leita ja EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä IAS- ja IFRS -standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoi- tetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla an- netuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liite- tiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Tämä tilinpäätös on konsernin ensimmäinen IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti laadi- tu konsernitilinpäätös ja laadittaessa on sovel- lettu IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien

käyttöönotto -standardia. Konsernin IFRS- standardeihin siirtymispäivä on 1.1.2015. Konsernitilinpäätöksen laadinnassa on nouda- tettu johdonmukaisesti myöhempänä esitettyjä laatimisperiaatteita kaikkien esitettävien tilikau- sien sekä 1.1.2015 laaditunavaavan taseen osalta. Aikaisemmin konserni on noudattanut suomalais- ta tilinpäätösnormistoa (FAS).

IFRS-siirtymän vaikutus konsernin taseeseen, laajaan tuloslaskelmaan ja rahavirtoihin on kuvat- tu tarkemmin liitetiedossa 26 Siirtyminen IFRS- tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodel- ta, joka on konsernin emoyhtiön ja muiden konserniyhtiöiden tilikausi.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuunottamatta sijoituskiinteistöjä sekä osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettavaa osuutta, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaan perustuvia rat- kaisuja. Tietoa harkintaan perustuvista ratkaisuis- ta, joita johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esi- tettäviin lukuihin, sekä tulevaisuutta koskevista oletuksista ja arvioihin liittyvistä keskeisistä ole- tuksista on esitetty laatimisperiaatteiden kohdassa ”Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

YHDISTELYPERIAATTEET

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konser- ni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muut- tuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eli- minoitu hankintamenetelmällä. Kaikki konsernin

sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Kaikki konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja ja emoyhtiön perustamia eikä konserniin sisälly määräysvallattomien omistajien osuuksia.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKE-TAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu konserniyhtiöiden toimintavaiheen määräisinä käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset varat ja velat on muutettu toimintavaiheen määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kurssija käyttäen.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET JA AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 5 vuoden ja koneet ja kalusto 10 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta,

arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain keskeneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoon. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvonalentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenuun ja myöhemmin ne arvoste-

taan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvomuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvomuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatuista hankintamenon lisäyksistä.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataviin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Käypää arvoa määritettäessä oletetaan, että myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko pääasiallisilla markkinoilla tai, jos pääasiallisia markkinoita ei ole, suotuisimmilla markkinoilla joille yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti. Käypää arvoa määrittäessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky kerryttää taloudellista hyötyä käyttämällä sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Hoivatilojen omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämänhetkisestä käyttötavasta.

Hoivatilat käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ottaen huomioon sijaintipaikaltaan, kunnoltaan ja vuokrasopimusehdoiltaan vastaavanlaisista kiinteistöistä maksetut hinnat. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija vähintään

kerran vuodessa. Vuonna 2016 arviot teetettiin puolivuositain. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin ennustettuihin nettovuokratuottoihin, jotka on kassavirtamallilla diskontattu arvopäivälle.

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMINEN

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonmäärittäispäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäville osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäville osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3

omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

KONSERNI VUOKRALLE ANTAJANA

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi.

KONSERNI VUOKRALLE OTTAJANA

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin vuokralle ottamat vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Tällaisista sopimuksista vuok-

rakulut kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

OMA PÄÄOMA

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos Suomen Hoivatilat Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumenttejaan, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

RAHOITUSVARAT- JA VELAT

Suomen Hoivatilat -konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjantapitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjantapitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät

sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. 12 kuukauden sisällä erääntyvät sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin tai velkoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen hinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikelle laskemat yritystodistukset.

RAHOITUSVAROJEN ARVON ALENTUMINEN

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä myyntisaamisen arvonalentumisesta. Tulosvaikutteisesti kirjattavan arvonalen-

tumistappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä kaudella ja vähennyksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, kirjattu tappio peruutetaan tulosvaikutteisesti.

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Konserni käyttää johdannaisopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaisopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaisopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaisopimus erääntyy, myydään tai pääteetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lai-

noista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukeroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko. Aktivoidut vieraan pääoman menot on esitetty osana investointien rahavirtaa.

RAHAVARAT

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

TULOUTUSPERIAATTEET

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuokaudelle.

JULKISET AVUSTUKSET

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämishjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämishjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhde-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat ja bo-

nukset ja ne kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin. Eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on osakepohjainen kannustinjärjestely, joissa maksut suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka uudelleen arvostetaan aina tilinpäätöspäivänä.

VEROT

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot on laskettu kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman hankintamennon erotuksesta.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

LIIKEVOITTO

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä sijoituskiin-

teistöjen käyvän arvon muutokset. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu osakepalkkiona annettavien lisäosakkeiden oletetulla laimentavalla vaikutuksella. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalta tai edellisellä tilikaudella, on osakekohtaisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä osakeantioikaistu.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja talousjohtaja.

ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUS-TEKIJÄT

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita so-

vellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin, kiinteistöarvion tekevälle ulkopuoliselle asiantuntijalle annettaviin kiinteistöjä koskeviin tietoihin. Ulkopuoliselle arvioitsijalle annettavia keskeisiä tietoja ovat kiinteistöjen vuokrat, vuokrasopimusten päättymisajankohdat, vuokranantajalle vastattavaksi jäävät kiinteistöihin liittyvät kulut kuten tonttivuokra, kiinteistövero ja vakuutukset, sekä kiinteistöjen arvioidut korjauskulut. Edellä mainittujen keskeisten tietojen osalta johto joutuu tekemään arvioita kiinteistökulujen ja korjauskulujen kertymisestä tulevaisuudessa. Arvioita ja oletuksia tehdessään johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista.

UUSIEN TAI MUUTETTujen IFRS-STANDARDIEN SOVELTAMINEN

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2015, kuten IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista. Näillä uusilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen. IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardi tulee noudatettavaksi 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Johdon arvion mukaan standardi tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitoikäisyyteen ja esittämistapaan tilinpäätöksessä, joissa konserni on vuokralle ottajana. Konserni arvioi parhaillaan IFRS 16 -standardin vaikutuksia.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernin resurssi- ja tulostilannetta on historiallisesti arvioitu aina yhtenä kokonaisuutena, mikä on pohjana myös konsernin raportointimallille sekä hallintorakenteelle. Täten konsernilla on vain yksi raportoitava toimintasegmentti, jonka luvut ja tiedot ovat yhteneväiset koko konsernin lukujen ja tietojen kanssa. Tämän toimintasegmentin tuotot muodostuvat siten kiinteistöjen vuokratuotoista. Konsernin ylin päätöksentekijä on toimitusjohtaja yhdessä emoyhtiön hallituksen kanssa. Konsernilla oli vuonna 2016 kaksi asiakasta, joiden osuus konsernin ulkoisesta liikevaihdosta ylitti 10 % rajan. Suurimman asiakkaan osuuden ollessa 42 % ja toiseksi suurimman osuuden ollessa 19 %. Vuonna 2015 konsernilla oli kolme asiakasta, joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10 %. Suurimman asiakkaan osuuden ollessa 29 %, toiseksi suurimman osuuden ollessa 25 % ja kolmanneksi suurimman osuuden ollessa 18 % liikevaihdosta. Suurimmalta asiakkaalta kertyneen liikevaihdon suhteellisen osuuden kasvu vuonna 2016 on merkittävältä osaltaan seurausta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin vuokralaista yhdistyivät. Konserni on toiminut raportointikaudella ja sitä edeltävillä tilikausilla vain Suomessa.

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2016	2015
Kiinteistöjen vuokratuotot	7 409 462	3 813 823
Muu myynti	4 566	9 408
Yhteensä	7 414 028	3 823 232

Konsernin liikevaihto muodostui vuonna 2016 ja 2015 kokonaisuudessaan Suomesta saaduista vuokratuotoista ja muusta myynnistä.

Sijoituskiinteistöille tehdään pääsääntöisesti 12–15 vuoden määräaikaiset pääomavuokrasopimukset ja vuokrasopimuksiin sisältyy pääsääntöisesti kolmesta kuuteen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Vuokrasopimusten vuotuiset korotukset sidotaan elinkustannusindeksiin. Kiinteistöjen käyttö- ja hoitokulut ovat vuokralaisten vastuulla.

SOPIMUSKANNAN ARVO JA KESKIMATURITEETTI

	2016	2015
Sopimuskannan arvo vuoden lopussa	214 218 546	139 286 431
Sopimuskannan keskimaturiteetti vuoden lopussa (vuotta)	14,2	14,4

Sopimuskannan arvo sisältää allekirjoitetut vuokrasopimukset sekä esisopimukset nykyisillä vuokratasolla ilman indeksikorotusten vaikutusta.

VUOKRASOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN (SOPIMUSKANNAN ARVO)

Euroa	2016	2015
Vuonna 2024	1 471 029	1 656 879
Vuonna 2027	2 019 300	1 515 100
Vuonna 2028	8 797 489	9 532 270
Vuonna 2029	25 894 258	26 491 553
Vuonna 2030	47 033 106	52 394 136
Vuonna 2031	39 732 800	44 068 593
Vuonna 2032	89 270 564	3 627 900
Yhteensä	214 218 546	139 286 431

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

3. SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Euroa	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	14 809 103	11 120 764
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	468 077
Yhteensä	14 809 103	11 588 841

Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40 mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä jäljempänä liitetiedossa 10.

4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUNEET KULUT JA HENKILÖSTÖN KESKIMÄÄRÄINEN LUKUMÄÄRÄ

Euroa	2016	2015
Palkat	-1 157 949	-702 587
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-190 146	-119 739
Osakeperusteiset maksut	-225 435	-57 500
Muut henkilösivukulut	-48 610	-27 980
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	155 000	115 000
Yhteensä	-1 467 141	-792 807
Konsernin henkilöstö keskimäärin	10	7

5. POISTOT

Euroa	2016	2015
Aineettomat hyödykkeet	-5 388	-3 050
Koneet ja kalusto	-2 822	-2 553
Yhteensä	-8 210	-5 603

6. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT JA HALLINNON KULUT

Euroa	2016	2015
Kiinteistöjen hoitokulut		
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-585 690	-364 940
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-64 190	-53 327
Yhteensä	-649 881	-418 267

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät maa-aluiden vuokrat, kiinteistöverot, kiinteistöjen täysarvovakuutukset, kiinteistöjen korjaus- ja huoltokulut sekä kiinteistöyhtiöille suoraan kohdistettavissa olevat hallinnon kulut.

Hallinnon kulut	2016	2015
Liiketoiminnan muut kulut, jotka eivät ole kohdistu sijoituskiinteistöille	-794 212	-474 975
Yhteensä	-794 212	-474 975

Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastus	-18 622	-13 840
Todistukset ja lausunnot	-1 100	-3 550
Muut palvelut	-54 985	0
Yhteensä	-74 707	-17 390

7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Euroa	2016	2015
Rahoitustuotot		
Korkotuotot	2 146	12 242
Suojauslaskennan tehoton osuus	1 376	0
Yhteensä	3 522	12 242
Rahoituskulut		
Korkokulut	-1 050 735	-726 259
-kiinteistöjen hankintamenoon aktivoidut korkokulut	182 022	119 796
Yhteensä	-868 713	-606 463

8. TULOVEROT		
Euroa	2016	2015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-140 879	-245 559
Laskennalliset verot	-3 600 226	-2 412 338
Yhteensä	-3 741 105	-2 657 897

Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	18 438 498	13 126 199
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-3 687 700	-2 625 240
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	584	909
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-1 931	-4 330
Vähennyskeltottomat kulut	2 508	-287
Verot aikaisemmilta tilikausilta	288	-24 300
Kannustinjärjestelmän vaikutus	-24 738	-4 650
Muut erät	-30 116	0
Verot tuloslaskelmassa	-3 741 105	-2 657 897

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS		
Euroa	2016	2015
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	14 697 393	10 468 301
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,75	0,79
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,75	0,79
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	19 495 409	13 208 595
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532
Osakekohtaisen tuloksen siltalaskelma		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	19 495 409	13 208 595
Osakepalkkiojärjestelmän vaikutus	123 048	40 937
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532

10. SIOITUSKIINTEISTÖT		
Euroa	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	90 447 794	42 091 580
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	49 329 642	39 526 048
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	164 751	80 586
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	0	-2 371 184
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	14 809 103	11 120 764
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	154 751 290	90 447 794
Valmiit sijoituskiinteistöt	130 110 000	86 000 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	24 226 731	3 879 793
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenoon arvostetut)	414 558	568 002
Yhteensä	154 751 290	90 447 794

Tilinpäätöshetken keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta konsernilla on sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoiltaan noin 45,6 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

SIOITUSKIINTEISTÖJEN ARVOSTUSPROSESSI

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu ulkopuolisen arvioitsijan, Realia Management Oy:n ("Realia") suorittamaan arvioon. Realia on määrittänyt markkina-arvon 70 (40) kiinteistökohteelle. Arvioiduista kiinteistöistä 56 (38) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja 14 (2) keskeneräisiä. Tilinpäätöshetkellä aloitetut, mutta vielä vähäisessä, alle 10 % valmiusasteessa olevat kiinteistökohteet, 15 (3) kappaletta, on arvostettu hankintamenoon. Realian arviolausunto kiinteistöistä löytyy Suomen Hoivatilojen internet-sivuilta www.hoivatilat.fi.

31.12.2016 tilanteessa arvioitujen yksittäisten kiinteistöjen kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 6,88 % (7,16 %). Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

	Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyytarkastelu		
		Alkutuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2016	+1,0%	-1,0%
Portfolion alkutuotto	6,88 %	7,88 %	5,88 %
Sijoituskiinteistökannan käypä arvo	154 751 290	135 112 801	181 069 536
Tuottovaatimuksen muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon		-19 638 489	26 318 247

11. KONSERNIYHTIÖT

Konserni muodostuu emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:stä sekä sen 100 %:sti omistamista kiinteistöosakeyhtiöistä. Tilikauden 2016 lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 77 kiinteistöyhtiötä.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2016	Konsernin omistusosuus 31.12.2015
Suomen Hoivatilat Oyj		
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie B	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päällistönmäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepänkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2016	Konsernin omistusosuus 31.12.2015
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekä	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %

Kaikkien konserniin kuuluvien yhtiöiden osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

12. LASKENNALLISET VEROT		
Euroa	2016	2015
Laskennalliset verosaamiset		
Osakeannin transaktiomenoista	125 621	0
Muun laajan tuloksen eristä	61 938	0
Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä	27 199	6 850
Yhteensä	214 758	6 850

Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	8 213 963	4 740 073
Muut erät	104 812	0
Yhteensä	8 318 775	4 740 073

13. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET		
Euroa	2016	2015
Myyntisaamiset	109 780	0
Sirtosaamiset	283 319	250 238
Muut saamiset	11 749	24 729
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	31 900	0
Yhteensä	436 748	274 967

Myyntisaamisiin 31.12.2016 ei sisälly erääntyneitä myyntisaamisia. Myyntisaamisista ei ole kirjattu luototappioita tilikausien 2016 ja 2015 aikana.

14. RAHAVARAT		
Euroa	2016	2015
Käteinen raha ja pankkitili	4 329 328	6 512 861
Yhteensä	4 329 328	6 512 861

15. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Suomen Hoivatilat Oy:llä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma 31.12.2016 oli 80 000 euroa ja osakemäärä 20 788 859 kappaletta. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Valtuutukset

Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2016 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193.092 kappaletta yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221 892 kpl, josta käytetty 28 800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Osingot

Vuonna 2016 osinkoa jaettiin 0,07 euroa osakkeelta, yhteensä 1 033 671 euroa. 2016 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 15 505 059 kappaletta. Vuonna 2015 osinkoa jaettiin 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 529 094 euroa. 2015 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä osakesplit huomioiden oli 9 336 951 kappaletta.

Raportointikauden päättämispäivän jälkeen Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 2.078.886 euroa.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
31.12.14	4 262 317	50 000	15 868 805	15 918 805
Osakeanti	900 000		7 137 000	7 137 000
31.12.15	5 162 317	50 000	23 005 805	23 055 805
Optiomerkinnot	6 036	0	60	60
Osakkeen jakaminen maksuttomalla osakeannilla (split)	10 336 706			0
Rahastokorotus	0	30 000	-30 000	0
Osakeanti	5 255 000	0	16 803 741	16 803 741
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-669 977	-669 977
Optiomerkinnot	28 800	0	288	288
31.12.16	20 788 859	80 000	39 109 917	39 189 917

16. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

Yhtiökokoukselta 8.4.2014 saadun valtuutuksen nojalla Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 12.12.2014 johdon ja avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän käyttöönotosta vuoden 2015 alusta. Hallituksen 10.2.2015 hyväksymien osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaan järjestelmä koostuu kolmesta ansaintajaksosta käsittäen kalenterivuodet 2015–2017. Järjestelmän kohderyhmään kuuluvat hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät konsernin avainhenkilöt. Järjestelmän osallistujilla on mahdollisuus ansaita yhtiön osakkeita palkkiona hallituksen kullekin ansaintajaksolle erikseen asettamien ansaintakriteerien tavoitteiden saavuttamisesta. Hallitus päättää kullekin osallistujalle erikseen hänen enimmäispalkkionsa määrän kullekin ansaintajaksolle. Merkittävien osakkeiden nettomäärän lisäksi palkkioon kuuluu rahaosuus, jolla katetaan osallistujalle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden käypää arvoa vastaava määrä. Palkkio maksetaan osallistujille viimeistään kutakin ansaintajaksoa seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2015 ja 2016

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 10.2.2015 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisten ansaintajaksoiden 2015 sekä 2016 kriteereistä. Ansaintajakson 2015 palkkiokriteeri oli sidottu konsernin nettovarallisuuteen 31.12.2015. Ansaintajakson 2016 palkkiokriteerinä oli Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX First North-markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 mennessä. Ansaintajakson 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 35 700 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 18 108 osaketta. Ansaintajakson 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 28 800 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle yhteensä 28 800 osaketta. Ansaintajakoilta 2015 ja 2016 saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2018. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusjakso päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2016–2017

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 26.4.2016 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisen ansaintajakson 2016–2017 kriteereistä. Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (TSR) mitattuna. Ansaintajakson 2016–2017 enimmäispalkkiomäärä on 180 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2016–2017 saatavia osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2019. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimisopimus päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit	2016–2017	2016	2015
Osakkeiden myöntämispäivä	26.4.16	10.2.15	15.2.15
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	180 000	28 800	35 700
Osakkeiden arvo, euroa	3,63	2,19	2,19
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2016– 31.12.2017	1.1.2015– 31.12.2016	1.1.2015– 31.12.2015
Sitouttamisjakso päättyy	31.12.19	31.12.18	31.12.18
Arvioitu onnistumisprosentti, %	80,0 %	100,0 %	50,7 %
Toteutunut onnistumisprosentti, %	-	-	-
Osakepalkkio-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	135 995	0	0

Osakepalkkioista tulosvaikutteisesti kirjattu osuus on esitetty liitetietojen kohdassa 4. Palkkiona saatavat osakkeet merkitään teknisesti merkintähinnalla 0,01 eur /osake ansaintajakson jälkeen. Näiden osakeoptioiden vaikutus on otettu huomioon laskettaessa laimennettua osakekohtaista tunnuslukua liitetietojen kohdassa 9.

17. RAHOITUSVELAT

Euroa	2016	2015
Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat		
Sekkiluottotilit	1 660 018	0
Lainat rahoituslaitoksilta	65 203 973	42 600 467
Yhteensä	66 863 991	42 600 467
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 044 282	3 219 106
Yhteensä	5 044 282	3 219 106

Konsernin pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti 31.12.2016 oli 1,69 % (1,88 % vuonna 2015). Konsernin vaihtuvakorkoisten velkojen määrät ja niiden sopimusten mukaiset uudelleenhinnoittelujaksot ovat seuraavat:

	2016	2015
Alle 3 kk	369 302	0
3–6 kk	32 472 951	27 282 808
6–12 kk	39 066 021	18 536 765
Yhteensä	71 908 274	45 819 573

18. OSTOVELAT JA MUUT VELAT		
Euroa	2016	2015
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat velat		
Saadut ennakkomaksut	67 900	20 011
Ostovelat	3 268 497	1 118 502
Siirtovelat	931 966	183 803
Muut velat	121 595	224 632
Yhteensä	4 389 958	1 546 948
Lyhytaikaiset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat		
Johdannaisopimukset - suojauslaskennassa	309 692	0
Yhteensä	309 692	0

19. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimiitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Suomen Hoivatilat käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Konsernin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkosuojauspolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiö solmi loppuvuodesta 2015 nimellisarvoltaan 16 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka ovat maturiteetiltaan 5 vuotta. Lisäksi yhtiö solmi vuoden 2016 lopussa nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuvat voimaan kahden vuoden kuluttua ja joiden maturiteetti on 5 vuotta. Kyseisillä koronvaihtosopimuksilla suojataan sekä nykyisiä että tulevaisuudessa nostettavia lainoja ja niiden tarkoitus on suojata yleisesti tulevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Yhtiö maksaa sopimuksen mukaan vastapuolelle kiinteää vuosikorkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa euribor-korkoa. Tarkemmat tiedot koronvaihtosopimusten nimellis- ja markkina-arvoista tilinpäätöshetkellä löytyvät jäljempänä Konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdasta 20.

Suomen Hoivatilojen vuoden 2016 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 0,6 milj. euroa (vuonna 2015 0,3 milj. euroa). Korollisista veloista 0,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 99,5 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon. Yhtiön korollisista veloista oli vuoden 2016 lopussa suojattu koronvaihtosopimuksin 36,2 % ja korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,93 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 9,3 vuotta.

Maksuvalmius- ja vastapuoliriski

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman sopimusosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskin hallitsemiseksi Suomen Hoivatilat käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä sopivaksi arvioimaansa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten rahoituslaitosten kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on käytössään luotollisia sekkitilejä.

Tilinpäätöspäivänä Suomen Hoivatiloilla oli käytettävissään 4 000 000 euron sekkitililimiitit, joista käytössä oli 1 660 018 euroa. Yhtiön on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 000 000 eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 71,9 miljoonaa euroa, joista 20,2 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kiinteistökohteiden sijaintiin, kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") ja vuokralais-hajautukseen liittyviä kovenanteja. Kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että pankki voi vaatia velkojen ylimääräistä lyhentämistä siten, että tilanne korjaantuu tai vaihtoehtoisesti irtisanoa kaikki velkakirjat heti takaisin maksettaviksi.

31.12.2016 konserni ei täyttänyt eräisiin lainasopimuksiin sisältynyttä vuokralaisjakaumaehto. Ehdon rikkoutuminen oli seurausta tilikauden 2016 aikana toteutuneesta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin merkittävää vuokralaista yhdistyivät. Lainanantaja on 31.8.2016 luopunut oikeudestaan vaatia lainoja takaisinmaksettavaksi kokonaan tai niiltä osin että vuokralaisjakaumaa koskeva ehto täyttyisi. Lainat on taseessa esitetty alkuperäisten lainasopimusten mukaan jaoteltuna pitkäaikaisiksi ja lyhytaikaisiksi rahoitusveloiksi.

Valuuttakurssiriski

Suomen Hoivatilojen omistamat kiinteistöt ja liiketoiminta sijaitsevat Suomessa, josta johtuen konserni ei altistu valuuttakurssiriskille.

Luottoriski

Suomen Hoivatilat -konsernin luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luotokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään tyypillisesti 3–6kk:n vuokraa vastaava vakuus. Mahdollisiin erääntyneisiin saataviin kohdistetaan ensin sisäisiä perintätoimia. Mikäli ne eivät johda tulokseen, siirtyy erääntyneen saatavan perintä erikoistuneelle ulkoistuskumppanille.

Konsernilla ei ole merkittäviä saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Konsernilla ei ole erääntyneitä myyntisaamisia eikä tilikauden aikana tai edeltävällä tilikaudella ole kirjattu saamisista luottotappioita.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen						
Sopimukseen perustuva kassavirta						
Euroa	Alle vuosi	1-2 vuotta	2-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
31.12.2016						
Pankkilainat	6 236 282	7 366 807	21 391 126	43 976 011	78 970 226	71 908 274
Korkojohdannaiset	81 280	81 280	418 113	179 400	760 073	309 692
Osto- ja muut velat	3 457 992				3 457 992	3 457 992
Yhteensä	9 775 554	7 448 087	21 809 240	44 155 411	83 188 291	75 675 958
31.12.15						
Pankkilainat	4 082 381	4 171 765	13 808 636	28 847 701	50 910 484	45 819 573
Korkojohdannaiset	37 600	37 600	106 533	0	181 733	0*
Osto- ja muut velat	1 363 145				1 363 145	1 363 145
Yhteensä	5 483 127	4 209 365	13 915 169	28 847 701	52 455 363	47 182 719
31.12.2016 Koronvaihtosopimukset						
			Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypäarvo	
Koronvaihtosopimukset			4,28	26 000 000	-309 692	
31.12.2015 Koronvaihtosopimukset						
			Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypäarvo	
Koronvaihtosopimukset			4,9	16 000 000	4 254	

Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon ja nettotulokseen joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, operatiiviseen tulokseen tai kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi kuitenkin nostaa LTV-tunnuslukua siten, että joidenkin lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu, joka saattaisi johtaa näiden lainojen osalta tarpeeseen tehdä lainoihin ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa velat kokonaisuudessaan takaisin.

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin optimaalinen pääomarakenne, jolla yhtiö varmistaa liiketoiminnan tavanomaiset toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. Johto ja hallitus seuraavat yhtiön pääomarakennetta ja likviditeetin kehitystä. Seurannan tavoitteena on varmistaa yhtiön maksuvalmius sekä pääomarakenteen joustavuus kasvustrategian ja osingonjakopolitiikan toteuttamiseksi. Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa ja sen rakenteeseen voidaan vaikuttaa mm. tulo-rahoituksen, osingonjaon ja osakeantien kautta.

Konserni seuraa pääomarakenteensa kehitystä oman pääoman osuudella kokonaispääomasta (omavaraisuusaste). Tilikauden 2016 päättyessä omavaraisuusaste oli 46,8 % (46,4 % 2015).

20. RAHOITUSVAROJEN JA VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja. Taulukossa on esitetty myös käypien arvojen hierarkian tasot.

2016	Kirjanpitoarvo	Käypäarvo	Käyvän arvon hierarkia
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	109 780	109 780	
Muut saamiset	326 968	326 968	
Rahavarat	4 329 328	4 329 328	
Rahoitusvarat yhteensä	4 766 076	4 766 076	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	66 863 991	66 863 991	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	5 044 282	5 044 282	2
Ostovelat ja muut velat	3 457 992	3 457 992	
Käypään arvoon arvostetut			
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset - suojauslaskennassa	309 692	309 692	2
Rahoitusvelat Yhteensä	75 675 958	75 675 958	
2015			
	Kirjanpitoarvo	Käypäarvo	Käyvän arvon hierarkia
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	0	0	
Muut saamiset	274 967	274 967	
Rahavarat	6 512 861	6 512 861	
Rahoitusvarat yhteensä	6 787 828	6 787 828	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	42 600 467	42 600 467	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	3 219 106	3 219 106	
Ostovelat ja muut velat	1 363 145	1 363 145	
Rahoitusvelat Yhteensä	47 182 719	47 182 719	

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

21. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

Euroa	2016	2015
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut		
Poistot	8 210	5 603
Osakeperusteiset maksut	123 690	23 251
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-14 809 103	-10 740 950
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	-847 891
Yhteensä	-14 677 203	-11 559 987

22. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle antajana

Konsernin vuokralle antamien sijoituskiinteistöjen osalta tiedot on annettu liitetietojen kohdassa 2.

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrasopimukset koostuvat pääasiassa maanvuokrasopimuksista ja emoyhtiön käytössä olevien toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on tyypillisesti 30–50 vuotta. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja niiden irtisanomisaika on 3–4 kuukautta. Lisäksi konserni on vuokrannut toimistolaitteita ja ajoneuvoja, joiden vuokrasopimusten pituus on kolmesta neljään vuotta. Maanvuokrasopimuksiin sekä toimitilojen vuokrasopimuksiin liittyy indeksiehto.

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Euroa	2016	2015
Leasing-vastuut		
Yhden vuoden kuluessa	49 584	26 784
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 144	15 178
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Leasing-vastuut yhteensä	94 729	41 962

Maanvuokravastuut

Yhden vuoden kuluessa	496 882	268 533
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	1 987 528	1 074 133
Yli viiden vuoden kuluttua	19 136 475	9 830 083
Maanvuokravastuut yhteensä	21 620 885	11 172 749

Leasing- ja maanvuokravastuut

Yhden vuoden kuluessa	546 467	295 317
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 032 673	1 089 311
Yli viiden vuoden kuluttua	19 136 475	9 830 083
Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä	21 715 614	11 214 711

23. ANNETUT VAKUUDEET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2016	2015
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	71 908 274	45 819 573
Annetut kiinnitykset	115 369 500	65 434 500
Kiinnitykset yhteensä	115 369 500	65 434 500
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	54 060 000	49 558 041
Panttaukset yhteensä	54 060 000	49 558 041

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu**

Suomen Hoivatilat Oyj:n tytäryhtiö Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi on velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2021. Vähennetty arvonalisävero on 169 239,64 euroa. Palautusvastuu on enintään 84 620 euroa.

24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä näiden henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja määräysvaltayhteisöt. Näiden lisäksi lähipiiriin kuuluu Partnera Oy, joka omistajiensa Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n kautta omistaa 22,9 % Suomen Hoivatilat Oyj:n osakekannasta.

Rakennusliike Lapti Oy ja Rakennusliike Lehto ovat eräitä konsernin rakennusliikekumppaneita. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä osakkeenomistaja.

Euroa	2016	2015
Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyritysten kanssa		
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	23 275 588	23 947 160
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	1 387 802	0
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle 31.12.	1 387 802	0
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle 31.12.	1 744 000	501 280

Johdon palkat ja työsuhde-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus ja toimitusjohtaja. Konsernilla ei tilikausilla 2016 ja 2015 ollut johtoryhmää. Johtoryhmä on nimetty tilikauden päättymisen jälkeen.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2016	2015
Palkat ja luontoisedut	155 176	136 611
Tulospalkkiot	84 800	92 837
Osakepalkkiot	221 888	0
Yhteensä	461 864	229 448

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan ja TyEL-kulut maksetaan suori-teperusteisesti. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisano-misajan kuukausikorvausten lisäksi.

Varsinainen yhtiökokous 18.2.2016 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seu-raavasti: 16 500 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 8 250 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valio-kuntien puheenjohtajille 600 euroa ja valiokuntien jäsenille 400 euroa valiokuntien kokoukselta. Jos kokoukseen osallistumiseksi käytettävä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Euroa	2016	2015
Hallituksen jäsenet		
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	42 500	27 600
Timo Pekkarinen	23 150	12 400
Kristiina Hautakangas	17 850	13 900
Reijo Tauriainen (hallituksen jäsen 17.3.2015 alkaen)	18 950	12 150
Mammu Kaario (hallituksen jäsen 18.2.2016 alkaen)	16 650	0
Jani Nikko (hallituksen jäsen 17.3.2015 - 18.2.2016)	2 800	15 900
Jaakko Niemelä (hallituksen jäsen 17.3.2015 saakka)	0	1 275
Kirsi Nurmi (hallituksen jäsen 17.3.2015 saakka)	0	2 040
Yhteensä	121 900	85 265

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan osakeomistus, kpl	2016	2015
Toimitusjohtaja	292 515	257 400
Hallitus	1 645 882	1 328 943
Yhteensä	1 938 397	1 586 343

25. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö allekirjoitti 27.1.2017 luottolimiittisopimuksen, jonka myötä konsernin olemassa olevia 4 000 000 euron limiittejä korotettiin 7 000 000 eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja voimassa 27.7.2017 saakka.

Yhtiön hallitus päätti 1.2.2017 johtoryhmän perustamisesta. Konsernin johtoryhmään kuuluvat toi-mitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, aluejohtaja Timo Tanskanen, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen.

26. SIIRTYMINEN IFRS-TILINPÄÄTÖKSEEN

Suomen Hoivatilat -konserni julkaisee ensimmäisen IFRS-standardien mukaisesti laaditun konsernitilin-päätöksen 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta ja esittää IFRS:n mukaiset vertailutiedot 31.12.2015 päät-tyneeltä tilikaudelta. IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2015 ja Yhtiö soveltaa tässä konsernitilin-päätöksessä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Aikaisemmin konserni on noudattanut suomalaista tilinpäätösnormistoa (FAS). IFRS-raportointiin siirtymisen vaikutukset on esi-tetty seuraavissa taulukoissa ja vaikutukset on selostettu tarkemmin taulukoihin liittyvissä viitteissä:

Oman pääoman täsmäytyslaskelma 1.1.2015 ja 31.12.2015							
Euroa	Viite	FAS 31.12.2014	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.2015	FAS 31.12.2015	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 31.12.2015
VARAT							
Pitkäaikaiset varat							
Aineettomat hyödykkeet		4 800	0	4 800	9 700		9 700
Sijoituskiinteistöt		42 091 580	0	42 091 580	90 447 794		90 447 794
Koneet ja kalusto		5 378	0	5 378	21 850		21 850
Laskennalliset verosaamiset	A, B	0	0	0	0	6 850	6 850
Pitkäaikaiset varat yhteensä		42 101 757	0	42 101 757	90 479 344	6 850	90 486 194
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset		0	0	0	0		0
Muut saamiset		10 583	0	10 583	24 729		24 729
Siirtosaamiset		167 158	0	167 158	250 238		250 238
Rahavarat		9 816 304	0	9 816 304	6 512 861		6 512 861
Lyhytaikaiset varat yhteensä		9 994 045	0	9 994 045	6 787 828	0	6 787 828
VARAT YHTEENSÄ		52 095 802	0	52 095 802	97 267 172	6 850	97 274 022
OMA PÄÄOMA JA VELAT							
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							
Osakepääoma		50 000	0	50 000	50 000		50 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		15 868 805	0	15 868 805	23 005 805		23 005 805
Ed. tilikausien voitto		4 747 404	0	4 747 404	11 620 070	23 251	11 643 321
Tilikauden voitto		7 401 760	0	7 401 760	10 518 952	-50 650	10 468 301
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		28 067 969	0	28 067 969	45 194 827	-27 400	45 167 428
Pitkäaikaiset velat							
Rahoitusvelat		19 634 229	0	19 634 229	42 600 467		42 600 467
Laskennalliset verovelat		2 320 885	0	2 320 885	4 740 073		4 740 073
Pitkäaikaiset velat yhteensä		21 955 114	0	21 955 114	47 340 541		47 340 541
Lyhytaikaiset velat							
Rahoitusvelat		1 428 780	0	1 428 780	3 219 106		3 219 106
Ostovelat ja muut velat	A	643 938	0	643 938	1 512 698	34 250	1 546 948
Lyhytaikaiset velat yhteensä		2 072 718	0	2 072 718	4 731 805		4 766 054
Velat yhteensä		24 027 833	0	24 027 833	52 072 345	0	52 106 595
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		52 095 802	0	52 095 802	97 267 172	-27 400	97 274 022

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernin voiton täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.–31.12.2015				
Euroa	Viite	FAS 1.1.–31.12.2015	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.–31.12.2015
LIIKEVAIHTO		3 823 232	0	3 823 232
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset		11 588 841	0	11 588 841
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	A	-735 307	-57 500	-792 807
Poistot		-5 603		-5 603
Liiketoiminnan muut kulut		-893 242		-893 242
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		13 777 920	-57 500	13 720 420
Rahoitustuotot		12 242		12 242
Rahoituskulut		-606 463		-606 463
TULOS ENNEN VEROJA		13 183 699	-57 500	13 126 199
Tilikauden ja edellisten kausien verot	A, B	-2 664 747	6 850	-2 657 897
TILIKAUDEN TULOS		10 518 952	-50 650	10 468 301
Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS				
TILIKAUDEN TULOS		10 518 952	-50 650	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät		0		0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		10 518 952	-50 650	10 468 301
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		10 518 952		10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0		0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		10 518 952		10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0		0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos		0,80		0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos		0,79		0,79

IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutus konserni rahavirtalaskelmaan				
Euroa	Viite	FAS 1.1.-31.12.2015	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	A, B	10 518 952	-50 650	10 468 301
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	A	-11 583 238	23 251	-11 559 987
Korkokulut ja muut rahoituskulut		606 463		606 463
Korkotuotot		-12 242		-12 242
Verot	B	2 664 747	-6 850	2 657 897
Käyttöpääoman muutokset				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	B	-107 032	-6 850	-113 882
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	A	296 119	34 250	330 369
Maksetut korot		-606 463		-606 463
Saadut korot		12 242	0	12 242
Maksetut verot	B	-243 918	6 850	-237 068
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		1 545 631	0	1 545 631
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla		1 369 507		1 369 507
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-39 052 106		-39 052 106
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-10 503		-10 503
Investointien nettorahavirta (B)		-37 693 103	0	-37 693 103
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut		7 137 000		7 137 000
Lainojen nostot		29 144 463		29 144 463
Lainojen takaisinmaksut		-2 908 340		-2 908 340
Maksetut osingot		-529 094		-529 094
Rahoituksen nettorahavirta (C)		32 844 029	0	32 844 029
Rahavarojen muutos (A + B + C)		-3 303 443		-3 303 443
Rahavarat tilikauden alussa		9 816 304		9 816 304
Rahavarat tilikauden lopussa		6 512 861		6 512 861
IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutukset konsernin kertyneisiin voittovaroihin				
		1.1.15		31.12.15
Kertyneet voittovarot FAS		12 149 164		22 139 022
IFRS-oikaisut				
IFRS 2		0		-34 250
IAS 12		0		6 850
Kertyneet voittovarot IFRS		12 149 164		22 111 623

Liitetiedot konsernin oman pääoman ja voiton täsmäytyslaskelmiin

A. IFRS 2 Osakeperusteiset maksut

Yhtiöllä on voimassaoleva avainhenkilöille suunnattu osakepohjainen kannustinjärjestelmä (Osakepalkkiojärjestelmä 2015) vuosille 2015–2017. Kannustinjärjestelmän perustamisesta on päätetty 12.12.2014. Yhtiön osakepalkkiojärjestelmä on IFRS 2 mukainen markkinaehtoinen kannustinjärjestelmä, joka on arvioitu käypään arvoon ohjelman myöntämispäivänä ja jaksotetaan kuluksi ohjelman voimassaoloajalle. Osakkeina maksettavien osakkeiden osalta kulu kirjataan lisäyksenä omaan pääomaan sekä kuluksi tulokseen (IFRS 2.7–8). Osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus jaksotetaan kuluksi ohjelman voimassaoloajalle. Tilikauden 2015 osalta kuluksi on kirjattu 57 500 euroa. Kulusta osakkeiden käyvän arvon osuus, 23 251 euroa, on kirjattu työsuhte-etuuksista aiheutuvaksi kuluksi ja oman pääoman lisäykseksi. Osakepalkkioiden rahana maksettavasta osuudesta on kirjattu kuluja tuloslaskelmalle 34 250 euroa ja siirtovelaksi 34 250 euroa.

B. IAS 12 Tuloverot

IFRS-oikaisujen seurauksena syntyneet laskennalliset verot on kirjattu siltä osin, kun ne ovat aiheuttaneet väliaikaisia eroja. Vuoden 2015 tuloslaskelmaan sisältyy IFRS-oikaisuihin ja laskennallisiin veroihin liittyvä vaikutus yhteensä +6 850 euroa. Muutokset johtuvat IFRS 2 mukaisesti kirjattujen osakeperusteisten maksujen rahaosuuden kulujaksotuksesta.

	IFRS	IFRS	IFRS
	Konserni	Konserni	Konserni
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Liikevaihto	7 414	3 823	1 789
Liikevoitto	19 304	13 720	9 582
Tilikauden tulos	14 697	10 468	7 402
Operatiivinen tulos	2 850	1 197	405
Taseen loppusumma	159 768	97 274	52 096
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908	30 389
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167	28 068
Omavaraisuusaste, %	46,8 %	46,4 %	53,9 %
Nettovelkaantumisaste, %	90,3 %	87,0 %	40,1 %
Oman pääoman tuotto, %	24,5 %	28,6 %	37,1 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen osinko*	0,10*	0,07	0,06
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09	0,04
NAV / osake, euroa	4,00	3,22	2,38
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92	2,20
Nettotuotto, %	6,9 %	7,1 %	7,6 %
Sopimuskannan arvo**	214 219	139 286	92 736
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,2	14,4	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	20 788 859	15 486 951	12 786 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	19 495 409	13 208 595	9 010 825
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532	9 010 825
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	11	7	5
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	10	7	4

* hallituksen esitys

** yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto} / \text{tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}}$	x 100
Osakekohtainen tulos (EPS), euroa	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuulukuva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
Taloudellinen vuokrausaste, %	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat} / \text{kuukausin lukumäärä}}$	x 100
Operatiivinen tulos, tuhatta euroa	=	Tilikauden tulos -/+ Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta -/+ nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot.	
Osakekohtainen, operatiivinen tulos	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
NAV, tuhatta euroa	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	
Osakekohtainen NAV, euroa	=	$\frac{\text{NAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$	
NNAV, tuhatta euroa	=	NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa syntynyt laskennallinen verovelka	
Osakekohtainen NNAV, euroa	=	$\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkaiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$	
Nettotuotto, %	=	$\frac{\text{Tilinpäätöskauden annualisoitu vuokratuotto} - \text{kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk:n kulut}}{\text{Tilinpäätöskauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}}$	x 100
Osakekohtainen osinko, euroa	=	$\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$	

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS

Euroa	Liite	2016	2015
LIIKEVAIHTO	1	7 618 086,35	3 938 231,64
Liiketoiminnan muut tuotot	2	106 679,16	880 127,40
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	3	-1 157 949,29	-702 587,07
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	3	-190 146,10	-119 739,42
Muut henkilösivukulut	3	-48 610,31	-27 980,38
		-1 396 705,70	-850 306,87
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	5	-217 090,19	-5 602,89
		-217 090,19	-5 602,89
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 923 094,68	-3 559 915,38
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		-812 125,06	402 533,90
Rahoitustuotot ja -kulut	6		
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		1 608 008,93	803 362,48
Muilta		2 817,84	12 224,05
Korko- ja muut rahoituskulut			
Muilta		-73 524,70	-19 194,23
		1 537 302,07	796 392,30
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		725 177,01	1 198 926,20
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-4 689,96	0,00
		-4 689,96	0,00
Tuloverot			
Tilikauden verot	7	-141 301,37	-240 030,29
		-141 301,37	-240 030,29
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		579 185,68	958 895,91

EMOYHTIÖN TASE FAS

Euroa	Liite	2016	2015
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	8	13 399,97	8 400,00
Muut pitkävaikutteiset menot	8	628 753,15	1 300,00
		642 153,12	9 700,00
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	8	21 723,37	21 850,12
		21 723,37	21 850,12
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9	192 987,60	110 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	239 413,34	239 413,34
		432 400,94	349 413,34
		1 096 277,43	380 963,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	39 042 730,64	19 393 646,88
		39 042 730,64	19 393 646,88
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset		115 979,59	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	4 558 399,07	2 148 837,03
Muut saamiset	11	11 722,19	24 712,52
Siirtosaamiset	11	123 629,45	154 041,89
		4 809 730,30	2 327 591,44
Rahat ja pankkisaamiset		230 260,38	4 385 204,94
		44 082 721,32	26 106 443,26
VASTAAVAA YHTEENSÄ		45 178 998,75	26 487 406,72

EMOYHTIÖN TASE FAS

Euroa	Liite	2016	2015
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	12	80 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	39 779 894,19	23 005 805,03
Ed. tilikausien voitto/tappio	12	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto/tappio	12	579 185,68	958 895,91
		42 552 257,04	26 202 652,80
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		5 546,62	856,66
		5 546,62	856,66
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	16	1 660 018,48	0,00
		1 660 018,48	0,00
Lyhytaikainen			
Saadut ennakot		67 900,00	20 011,41
Ostovelat		40 631,61	67 349,81
Velat saman konsernin yrityksille	14	551 859,65	36 405,64
Muut velat		122 682,91	74 615,66
Siirtovelat	15	178 102,44	85 514,74
		961 176,61	283 897,26
		2 621 195,09	283 897,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		45 178 998,75	26 487 406,72

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS

Euroa	Liite	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		720 487,05	1 198 926,20
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot		217 090,19	5 602,89
Rahoitustuotot ja -kulut		-1 537 302,07	-796 392,30
Muut oikaisut		4 689,96	-880 127,40
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		-595 034,87	-471 990,61
Käyttöpääoman muutos			
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)		-916 233,85	-535 801,74
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		677 279,35	-103 375,49
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		-833 989,37	-1 111 167,84
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-73 524,70	-19 194,23
Saadut korot liiketoiminnasta		2 817,84	12 224,05
Maksetut välittömät verot		-99 197,45	-238 671,94
Liiketoiminnan rahavirta (A)		-1 003 893,68	-1 356 809,96
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-849 416,56	-26 975,30
Investoinnit muihin sijoituksiin		-82 987,60	-42 500,00
Myönnettyt lainat	10	-19 649 083,76	-10 503 674,96
Luovutustulot muista sijoituksista		0,00	1 745 446,43
Investointien rahavirta (B)		-20 581 487,92	-8 827 703,83
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen oman pääoman lisäys	12	16 804 089,16	7 137 000,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16	1 660 018,48	0,00
Maksetut osingot	12	-1 033 670,60	-529 093,89
Rahoituksen rahavirta (C)		17 430 437,04	6 607 906,11
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)		-4 154 944,56	-3 576 607,68
Rahavarat tilikauden alussa			
		4 385 204,94	7 961 812,62
Rahavarat tilikauden lopussa			
		230 260,38	4 385 204,94

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Yhtiön pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Poistoajat ovat:

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

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. 31.12.2016 tilanteessa emoyhtiöllä oli neljä (4) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 26 000 000 euroa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo oli 31.12.2016 tilanteessa -309 692 euroa. Koronvaihtosopimuksia ei ole merkitty taseeseen, sillä koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa konsernissa ja suojaus on tehokasta.

Tuottojen jaksottaminen

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

1. LIIKEVAIHTO		
Euroa	2016	2015
Kiinteistöjen vuokratuotot	7 409 462,35	3 813 823,24
Myynti konserniyhtiöille	204 750,00	115 000,00
Muu myynti	3 874,00	9 408,40
Yhteensä	7 618 086,35	3 938 231,64

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

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Euroa	2016	2015
Voitot kiinteistöjen luovutuksista	0,00	880 127,40
Liiketoiminnan muut tuotot	106 679,16	0,00
Yhteensä	106 679,16	880 127,40

3. HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Euroa	2016	2015
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	10	7
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-461 863,89	-229 447,78
Hallituksen palkat ja palkkiot	-121 900,00	-85 265,00
Muut palkat ja palkkiot	-574 185,40	-387 874,29
Eläkevakuutusmaksut	-190 146,10	-119 739,42
Muut henkilösivukulut	-48 610,31	-27 980,38
Yhteensä	-1 396 705,70	-850 306,87

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2016	2015
Saman konsernin yrityksille maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet	-6 081 607,46	-3 084 940,12
Muut liiketoiminnan muut kulut	-841 487,22	-474 975,26
Yhteensä	-6 923 094,68	-3 559 915,38

Tilintarkastajan palkkiot

	2016	2015
Tilintarkastus	-18 622	-13 840
Todistukset ja lausunnot	-1 100	-3 550
Muut palvelut	-54 985	0
Yhteensä	-74 707	-17 390

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2016	2015
Suunnitelman mukaiset poistot	-217 090,19	-5 602,89
Yhteensä	-217 090,19	-5 602,89

6. RAHOITUSTUOTOT- JA KULUT

Euroa	2016	2015
Osinko- ja korkotuotot konserniyrityksiltä	1 608 008,93	803 362,48
Muut korkotuotot	2 817,84	12 224,05
Muut korkokulut	-73 524,70	-19 194,23
Yhteensä	1 537 302,07	796 392,30

7. TULOVEROT

Euroa	2016	2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-141 301,37	-240 030,29
Yhteensä	-141 301,37	-240 030,29

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET SEKÄ KONEET JA KALUSTO

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kaluste	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
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	8 400,00	1 300,00	21 850,12	31 550,12

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kaluste	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	12 000,00	1 950,00	26 479,71	40 429,71
Lisäykset	9 250,00	837 470,91	2 695,65	849 416,56
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2016	21 250,00	839 420,91	29 175,36	889 846,27
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2016	-3 600,00	-650,00	-4 629,59	-8 879,59
Tilikauden poisto	-4 250,03	-210 017,76	-2 822,40	-217 090,19
Kertyneet poistot 31.12.2016	-7 850,03	-210 667,76	-7 451,99	-225 969,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	13 399,97	628 753,15	21 723,37	663 876,49

Keväällä 2016 toteutetusta First North -markkinapaikalle listautumisesta kertyneet kulut, 837 470,91 euroa aktivoitiin taseen pitkävaikutteisiin menoihin. Listautumiseen liittyvät kulut poistetaan tasapoistoin kolmessa vuodessa 1.4.2016 alkaen.

9. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoheerantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoheerantie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päällistönmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepätkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
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 Vinttikäivontie	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 %

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekkä	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 %

10. SAAMISET KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Euroa	2016	2015
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	39 282 143,98	19 633 060,22
Konsernisiirtosaamiset	2 679 381,67	1 106 517,19
Muut konsernisaamiset	1 879 017,40	1 042 319,84
Yhteensä	43 840 543,05	21 781 897,25

11. SIIRTOSAAMISIIN JA MUIHIN MENOENNAKOHIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT

Euroa	2016	2015
Versaaminen	11 722,19	24 712,52
Muut siirtosaamiset	123 629,45	154 041,89
Yhteensä	135 351,64	178 754,41

12. OMA PÄÄOMA

Euroa	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	50 000,00	50 000,00
Muutos tilikaudella	30 000,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	23 005 805,03	15 868 805,03
Osakepääomaan merkitty määrä	-30 000,00	0,00
Osakeanti	16 804 089,16	7 137 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	39 779 894,19	23 005 805,03
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	3 146 847,77	2 717 045,80
Osingonjako	-1 033 670,60	-529 093,94
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto	579 185,68	958 895,91
Oma pääoma yhteensä 31.12.	42 552 257,04	26 202 652,80

13. LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

Euroa	2016	2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	39 779 894,19	23 005 805,03
Edellisten tilikausien tulos	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto/tappio	579 185,68	958 895,91
Yhteensä	42 472 257,04	26 152 652,80

14. VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Euroa	2016	2015
Lyhytaikaiset konsernivelat	551 859,65	36 405,64
Yhteensä	551 859,65	36 405,64

15. SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Euroa	2016	2015
Henkilöstökulujaksotukset	111 647,16	70 416,49
Tuloverot	0,00	5 901,36
Muut	66 455,28	9 196,89
Yhteensä	178 102,44	85 514,74

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

16. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Euroa	Velkapääoma	Kiinteistö- kiinnitykset	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat*	1 660 018,48	0,00	10 808 650,22	10 808 650,22
Muut vakuudelliset velat	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	1 660 018,48	0,00	10 808 650,22	10 808 650,22

* emolla on yhteensä käytettävissään 4.000.000 euron limiitit, joista tilinpäätöshetkellä oli käytössä 1 660 018,48 euroa.

Emoyhtiön tytäryhtysten puolesta antamat vakuudet

Euroa	2016	2015
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	70 248 255,14	45 819 573,32
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	57 500,00	57 500,00
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	10 751 150,22	9 931 736,88
Yhteensä	81 056 905,36	55 808 810,20

Taseeseen sisällytettävät leasingvastuut

Euroa	2016	2015
Yhden vuoden kuluessa maksettavat	49 584,42	26 784,17
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 144,24	15 177,84
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Leasing vastuut yhteensä	94 728,67	41 962,01

OSAKETIETO

Suurimmat rekisteröidyt osakkeenomistajat 31.12.2016

Osakkeenomistaja	Osakkeita	%
Nurture Property Holding Oy	3 078 381	14,8 %
Nurture Real Estate Holding Oy	1 688 631	8,1 %
Hintsala Eino	941 439	4,5 %
Pekkarinen Timo Jaakko	896 489	4,3 %
Milerosa Oy	654 776	3,1 %
Ahola Tuomas Veli	626 908	3,0 %
Mevita Invest Oy	579 318	2,8 %
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	525 757	2,5 %
Kusinkapital Ab	444 758	2,1 %
Hyväri Harri Tapani	432 348	2,1 %
Lunacon Oy	397 986	1,9 %
Väisänen Ahti Pekka Olavi	390 000	1,9 %
OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	359 863	1,7 %
Sr Arvo Finland Value	314 500	1,5 %
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	300 000	1,4 %
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	298 616	1,4 %
Karjula Jussi Pekka	292 515	1,4 %
Misaelma Holding Oy	253 581	1,2 %
Lydman Toni Petteri	234 723	1,1 %
Pitkänen Joni Henrik	231 121	1,1 %
20 suurinta omistajaa yhteensä	12 941 710	62,3 %
Muut osakkeenomistajat	7 847 149	37,7 %
Kaikki osakkeet yhteensä	20 788 859	100,0 %

Omistumääräjakauma 31.12.2016

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
1-100	955	23,9 %	55 255	0,3 %
101-500	1776	44,5 %	494 366	2,4 %
501 -1 000	578	14,5 %	473 158	2,3 %
1 001-5 000	527	13,2 %	959 242	4,6 %
5 001-10 000	50	1,3 %	386 961	1,9 %
10 001-50 000	52	1,3 %	1 286 910	6,2 %
50 001-100 000	15	0,4 %	968 286	4,7 %
100 001 -500 000	32	0,8 %	7 172 982	34,5 %
500 001-	8	0,2 %	8 991 699	43,3 %
Yhteensä	3993	100,0 %	20 788 859	100 %

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Omistajat sektoreittain 31.12.2016		
	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
Kotitaloudet	9 331 281	44,9 %
Julkisyhteisöt	300 000	1,4 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 043 278	9,8 %
Yritykset	8 868 683	42,7 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	63 365	0,3 %
Ulkomaalaisomistus	182 252	0,9 %
Kaikki yhteensä	20 788 859	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	405 252	

Yhtiön osakkeet on noteerattu Nasdaq Helsinki Oy:n First North Finland -markkinapaikalle 31.3.2016.

Osakkeen kaupankäyntitunnus	HOIVA
Osakkeen ISIN-tunnus	FI4000148648
Osakkeen ylin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	8,49
Osakkeen alin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	3,50
Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa (euroa)	8,32
Markkina-arvo 31.12.2016 (euroa)	172 963 307
Osakevaihto 1.1.–31.12.2016 (kpl)	5 137 731
Osakemäärä 31.12.2016 (kpl)	20 788 859

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017

Pertti Huuskonen, hallituksen pj

Reijo Tauriainen, hallituksen jäsen

Kristiina Hautakangas, hallituksen jäsen

Timo Pekkarinen, hallituksen jäsen

Mammu Kaario, hallituksen jäsen

Jussi Karjula, toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö
Tapio Raappana, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SUOMEN HOIVATILAT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hoivatilat Oyj:n (y-tunnus 2241238-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahotuslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

(IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös 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 emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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 vir-

heellisyys 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 pysyisimme 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 koskevas-

ta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017
KPMG Oy Ab

Tapio Raappana
KHT

