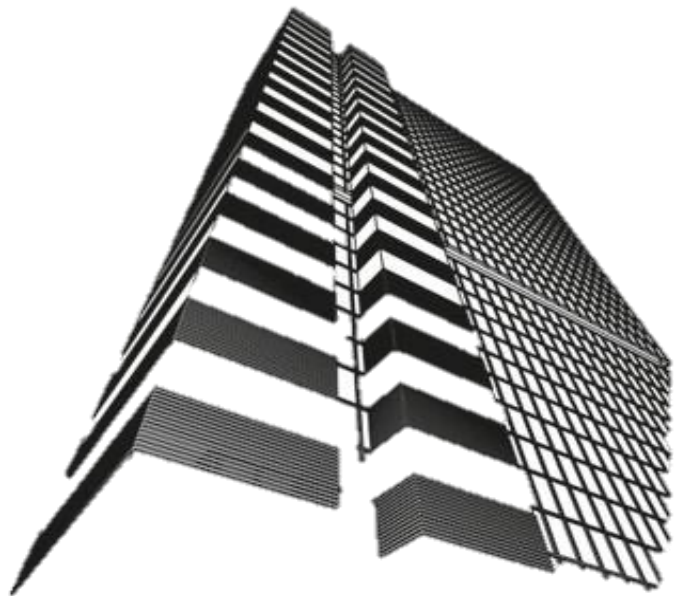


Investors House

KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2018



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3-20
Osakkeet ja osakkeenomistajat	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	18
Osakekohtaiset tunnusluvut	18
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	19
Tunnuslukujen laskentakaavat	20
Konsernin tuloslaskelma	21
Konsernin tase	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	23
Konsernin rahavirtalaskelma	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	26
Segmentti-informaatio	37
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	38
2 Liikevaihto	39
3 Ylläpitokulut	39
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	39
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	39
6 Hallinnon kulut	40
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	41
8 Rahoitustuotot- ja kulut	41
9 Tuloverot	41
10 Osakekohtainen tulos	42
11 Kiinteistöt	43
12 Liikearvo	47
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	49
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ja muut sijoitukset	49
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	51
16 Rahavarat	52
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	52
18 Rahoitusvelat	53
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	53
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	55
21 Johdannaiset	55
22 Korolliset velat, annetut vakuudet ja muut vastuusitoumukset	56
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	58
24 Tytäryritykset	62
25 Muut vuokrasopimukset	62
26 Lähipiiritapahtumat	63
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	65
28 Yrityshankinnat	66
Emoyhtiön tuloslaskelma	68
Emoyhtiön tase	69
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	71
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	72
Käytetyt kirjanpitokirjat	81
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	82
Tilintarkastuskertomus	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2018

YHTEENVETO VUODESTA 2018 (VERTAILUKAUSI 2017)

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Omassa taseessa sijoituksina olevat Kiinteistöt ja sijoittajille tarjottavat Palvelut. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuisesta osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

Investors House-konsernin liikevaihto kasvoi 28 % olleen 8.276 t€ (6.449 t€).

Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 2.709 t€ (1.934 t€), mikä oli 40 % yli vertailukauden. Konsernin koko tulos oli 2.386 t€ (5.047 t€), mikä oli 53 % alle vertailukauden. Tulokseen vaikuttivat negatiivisesti mm. IVH Kampuksen kaupasta realisoitunut myyntivoittovero sekä aikaisempia vuosia alhaisemmaksi jääneet uusien investointien arvonmuutokset.

Osakekohtainen nettovarallisuus oli 8,12 € (7,92 €). Nettovarallisuus kasvoi tuloskehityksen myötä, mutta sitä pienensi mainittu IVH Kampuksen kaupasta realisoitunut myyntivoittovero.

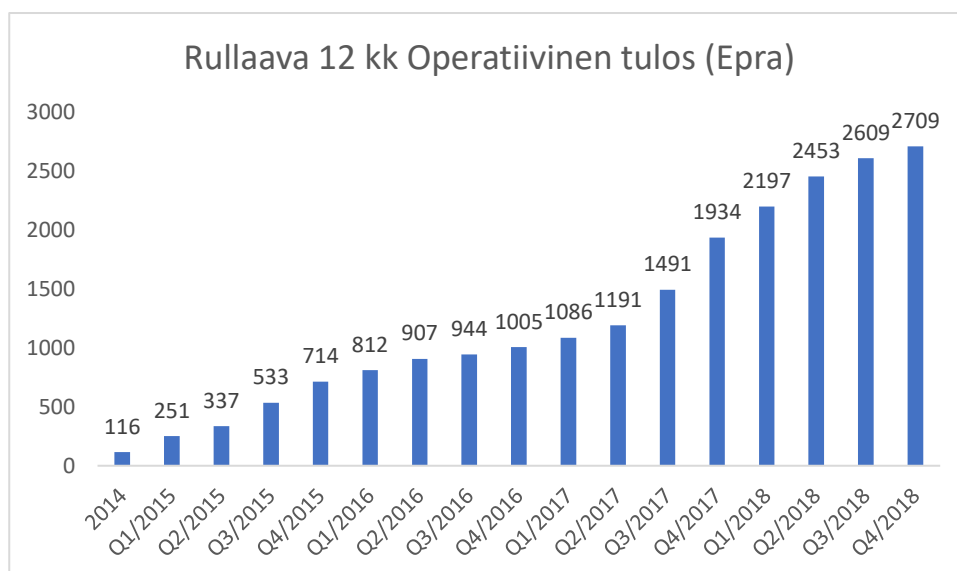
Konsernin omavaraisuusaste säilyi kasvusta huolimatta vahvana ollen 53,4 %:sta (61 %).

Konsernin toiminta laajeni, kun tytäryhtiö Dividend House sai AIFM-toimiluvan ja perusti ensimmäisen kiinteistörahastonsa nimellä IVH Kampus Ky. Investors House on rahaston ankkurisijoittaja. Sen omistusosuus tilinpäätöshetkellä oli 84 % ja IVH Kampus Ky on konsolidoitu Investors House –konserniin.

Kiinteistörahastojen myötä Investors Housen liiketoiminta kattaa koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Konsernin strategian ja asiakaslupauksen tiivistää lause ”Investors House – kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”.

Konserni otti käyttöön henkilöstörahastopohjaisen kannustinpalkkion, joka koskee yhtenäisenä kaikkia konsernissa työskenteleviä henkilöitä. Vuoden 2018 osalta henkilöstön kannustinpalkkio toteutui täysimääräisenä.

Pitkäjänteisen työn tuloksena Rullaava 12 kuukauden operatiivinen tulos on parantunut 16 peräkkäisen kvartaalin ajan. Mittari kuvaa jatkuvien toimintojen operatiivista suorituskykyä. Se on myös osingonjaon perusta.



Hallitus esittää parantuneen operatiivisen tuloksen myötä nousevaa osinkoa 0,23 €/osake (0,21 €/osake). Osakekohtainen osinko on ehdotus mukaan lukien noussut neljän vuoden ajan 0,10 eurosta 0,21 euroon.

Kokonaisuutena Investors Housen kasvu oli 2018 kannattavaa, mikä osaltaan mahdollisti omavaraisuuden säilymisen vahvana 53 %:ssa. Yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuuden vähintään 45 %:ssa ja rakentamaan pitkäjänteisiä rahoittajasuhteita.

YHTEENVETOTAULUKKO

(t€)	2018	2017	muutos
Liikevaihto	8.276	6.449	28 %
Nettotuotto	4.162	3.189	31 %
Katsauskauden tulos	2.386	5.047	-53 %
Omavaraisuusaste	53,4 %	61,0 %	
Operatiivinen tulos (EPRA)	2.709	1.934	40 %
NAV/Osake (EPRA)	8,12	7,92	3 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole. Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2019 operatiivista tulosta (EPRA).

Yhtiö arvioi, että edellytykset operatiivisen tuloksen (Epra) parantamiseen vuonna 2019 edellisvuoteen verrattuna ovat hyvät.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus esittää 11.4.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,23 €:n osakekohtaista osinkoa (0,21 € vuonna 2018).

Konsernin osinkokehitys on ollut nouseva. Osinkopolitiikka perustuu operatiiviseen tulokseen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle suotuisa sekä kiinteistöjen kysynnän että rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Asuntojen vuokratyöntä ja huoneistojen myyntikysyntä yhtiön toimialueilla jatkui hyvänä. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata.

Uusien investointikohteiden hankinta on hieman aikaisempia vuosia haastavampaa kun huomattavia määriä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Toisaalta tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä.

Suomen talouden myönteinen kehitys pääosin jatkui. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2017)

Katsauskauden tulos oli 2.386 t€, mikä on noin 53 % pienempi kuin vertailukaudella (5.047 t€).

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 2.709 t€, mikä oli noin 40 % parempi kuin vertailukaudella ja samalla yhtiön toimihistorian paras.

Yhtiö seuraa uutena mittarina rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä. Rullaavan 12 kuukauden operatiivisen tuloksen kehitys on esitetty sivulla 2.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

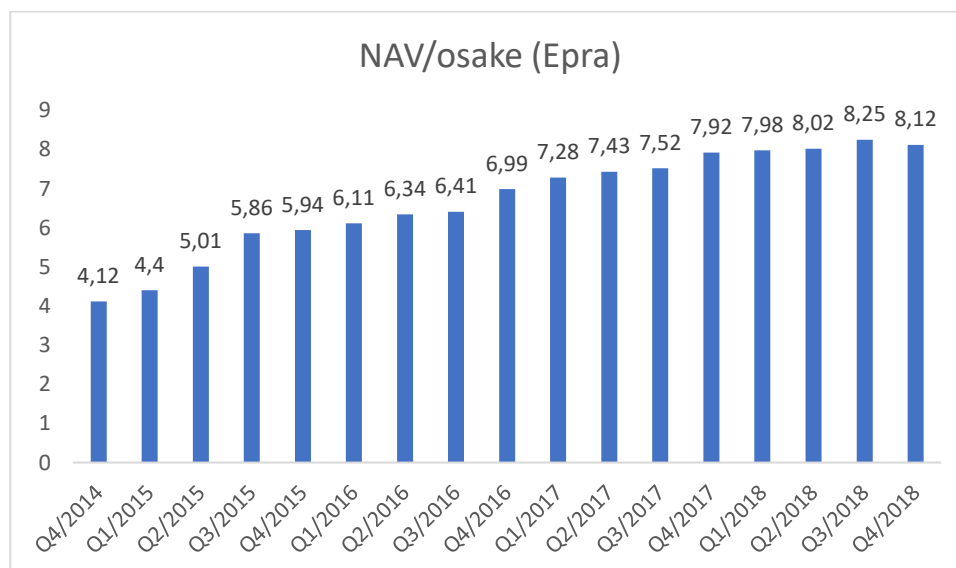
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojausten keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 92.656 t€ (75.658t€). Oma pääoma yhteensä oli 49.486 t€ (46.147 t€) ja vieras pääoma yhteensä 43.170 t€ (29.511 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista. Katsauskaudella yhtiö monipuolisti rahoitusinstrumenttejaan yritystodistusohjelman muodossa.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisista keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 55 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 53,4 % (61,0 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

Nettovarallisuus NAV / osake (Epra) kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. NAV/osake on noussut 15 kvartaalin ajan, mutta laski merkittävän kaupan verovaikutuksen johdosta viimeisellä kvartaalilla.



Konsernin emoyhtiöllä ei ole rahoituskovenanteja lainoissaan. IVH Kampus Ky, joka on konsolidoitu konserniin, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa.

SIJOITUKSET

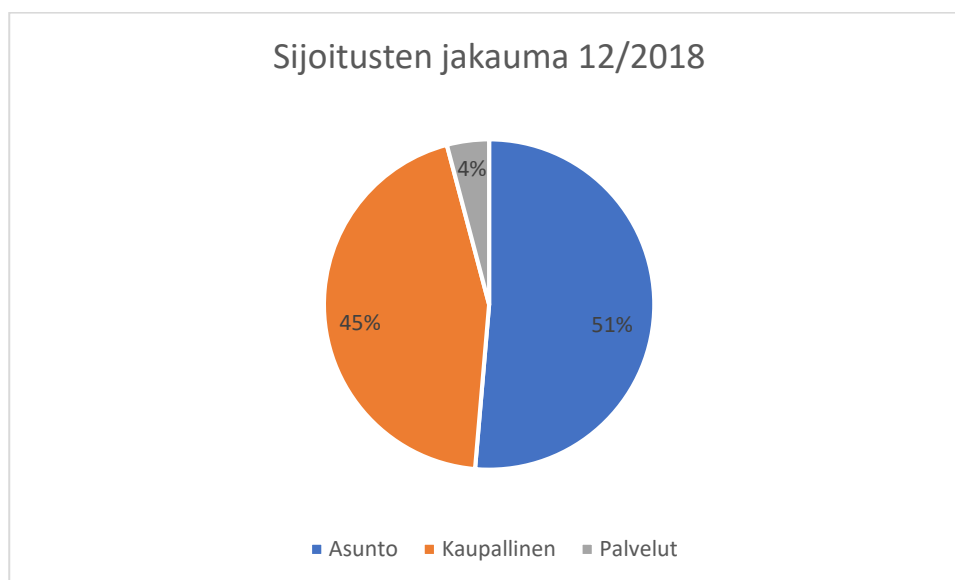
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat mm rahastoyhtiö Dividend Housen omistus, OVV Asuntopalvelut Oy:n omistus sekä Investors Housen perinteisen kiinteistöhallinnan liiketoiminnan omistus.

Katsauskauden lopussa varoista 51 % oli sidottu asuntoihin, 45 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 5 % palveluliiketoimintaan. Katsauskaudella kaupallisten kiinteistöjen osuus kasvoi IVH Kampuksen Nordean talon (Jyväskylä) hankinnan johdosta. Vastaavasti asuntojen paino hieman väheni. Tässä tarkastelussa Ovaro on luettu asuntoihin.

Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

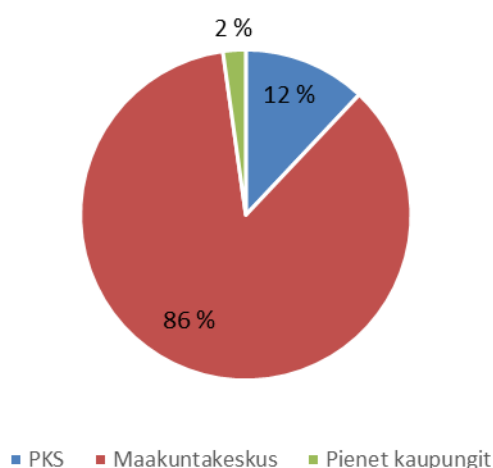
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2018 - 12/2018.

Ovaro Kiinteistösijoitus on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Ovaron arvo Investors Housen 12/2018 on 5,76 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 8,55 €/osake.



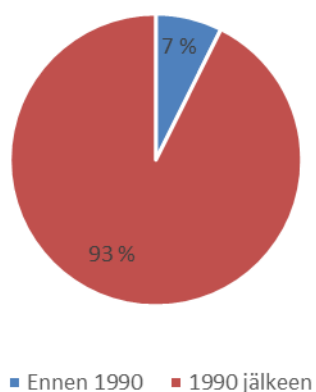
Sijoitusten koko pääoman nettotuotto joulukuussa 2018 vuositasolle skaalattuna oli 5,9 %. Koko pääoman nettotuotolla tarkoitetaan kaikkien kohteiden yhteenlaskettua nettotuottoa jaettuna kaikkien sijoitusten käyväällä arvolla taseessa 12/2018.

Kiinteistöt sijainnin mukaan 12/2018



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 98 %:sti pääkaupunkiseudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kaksi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pääkaupunkiseudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Kiinteistöt rakennus tai korjusvuoden mukaan 12/2018



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 93 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Tilikauden aikana yhtiö hankki IVH Kampuksen omistukseen yhden toimistokiinteistön noin 9,3 M€ velattomalla kauppahinnalla sekä kaksi hotellikiinteistöä toinen Porista ja toinen Kotkasta yhteensä 1,9 M€ velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiö hankki omistukseensa Dividend House Oy:n osakekannasta noin 67 %.

Yhtiö hankki lokakuussa asuinkohteen Vaasasta, mutta sopi kaupan purkamisesta yhteistyössä myyjän kanssa kauppasopimuksen kohdetta koskevan virheen johdosta. Purku toteutettiin helmikuussa 2019. Järjestelystä ei aiheutunut Investors Houselle voittoa eikä tappiota.

Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan kahden asuinkohteen Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevan asuinkohteen myynnistä. Nämä toteutuivat 2019 tammikuun lopussa.

Lisäksi yhtiö myi 17 yksittäistä asuinhuoneistoa Porvoosta.

Yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n kehittämä ja rakennuttama 20 huoneiston kohde valmistui kesällä 2018.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi hieman ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 91 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

Kiinteistöjen ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (Ovaro, 30.9.2018 saakka Orava Asuntorahasto Oyj) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 31.12.2018 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.12.2018 arvossa 5,76 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 15 % Investors House -konsernin taseesta kun 85 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron uusi johto aloitti 1.10.2018 ja uudistetun strategian toteutus alkoi täysimääräisesti.

PALVELULIIKETOIMINTA

Konserni hankki omistukseensa keväällä 2018 enemmistön Dividend House rahastoyhtiöstä. Dividend House on osinkosijoittamiseen erikoistunut yrittäjähenkkinen rahastoyhtiö. Toisella kvartaalilla käynnistettiin toimet AIFM-toimiluvan hankkimiseksi sekä ensimmäisen kiinteistörahaston valmistelemiseksi, mitkä toteutuivat molemmat viimeisellä neljänneksellä joulukuussa 2018.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi noin 15 % prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 4.000 vuokrasopimusta. OVV:n tekemien kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoi merkittävästi edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kokonaissopimuksia oli laadittu noin 1.600 asunnosta 12/2018 tilanteessa.

Lappeenrannan palveluliiketoimintaa jatkettiin entiseen tapaan. Liiketoiminta muodostuu yrityksille tarjottavista palveluista kuten kokous-, ravintola-, siivous- ja tietoliikennepalvelut.

Investors Housen harjoittamaa kiinteistöjen hallintoa jatkettiin entiseen tapaan.

Konserni omisti enemmistöosuuden www.vuokrakas.com -palvelualustasta. Vuokrakas on sijoitusasuntojen digitaalinen kauppapaikka, jolle on rekisteröitynyt noin 4.000 asuntosijoittajaa. Konserni omisti 12/2018 myös vähemmistöosuuden Holda Technologies Oy:stä, joka kehittää vuokrausprosessia digitalisoivia ratkaisuja.

HANKEKEHITYS

Investors Housen yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n hankekehittämä ja rakennuttama uudiskohde Helsingin Alppikylässä valmistui toukokuussa. Kohteessa on 20 asuntoa ja sen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 100 %. Muiden tonttivarauksen kehittämistä jatkettiin, mutta uusia

kohteita ei käynnistetty 2018. Järjestettyjen urakkatarjouskilpailujen hinnat eivät mahdollistaneet hankkeiden riittävän kannattavuuden varmistamista.

IVH Kampuksen Lappeenrannan kiinteistökokonaisuuden asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa. Yhtiön saama arvio kaavoituksen valmistumisesta ilman yllätyksiä on H1/2019 aikana.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoimintalueina.

Segmentit (t€)

	2018	2017	Muutos
KIINTEISTÖT			
Liikevaihto	6731	5168	30 %
Liiketulos	5348	6331	-16 %
PALVELUT			
Liikevaihto	1794	1418	27 %
Liiketulos	539	501	8 %

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden osakkeista. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.

Segmentti 'Palvelut' muodostuu yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä, Dividend House Oy:stä sekä IVH Kampuksen palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuolella. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet

ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa. Kiinteistöt –segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön ja tuloksen kannalta merkittävin.

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana kun Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat vuonna 2018 yhteensä 21 % konsernin liikevaihdosta.

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pääkaupunkiseudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pääkaupunkiseudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 98 % kiinteistösijoituksista.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 55 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 53,4 %.

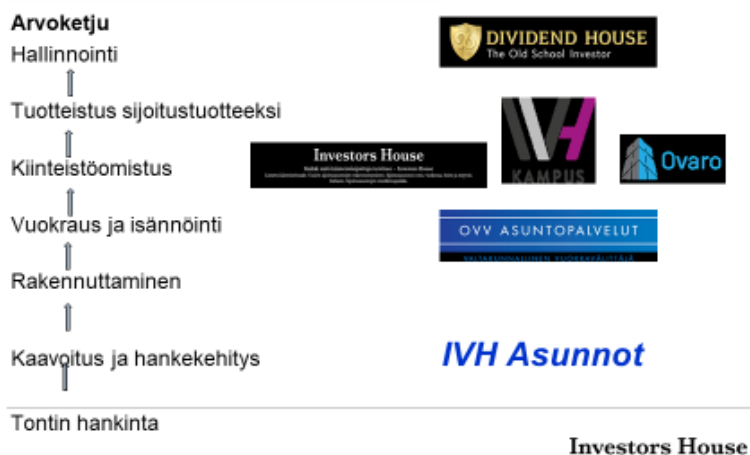
Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 93 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää oli se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konserni ensi kertaa sai haltuunsa koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Strategia ja strategiset tavoitteet esiteltiin 24.1.2019 järjestetyssä pääomamarkkinapäivässä.

Kokoamistyön tuloksena koko arvoketju hallussa - strategiamielessä merkittävää



Investors Housen hallitus on 24.1.2019 päivittänyt strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet.

Investors House on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka keskeinen tavoite on omistaja-arvon kasvattaminen.

Yhtiö toimii koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa. Yhtiöllä on useita kannattavia liiketoimintoja ja tuottolähteitä.

Yhtiö voi allokoida pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti optimaalisen omistaja-arvon luomiseksi.

Liiketoiminnot organisoidaan erillisiin tytär- ja osakkuusyhtiöihin tai sijoituksiin. Konserni raportoi erikseen Kiinteistöt- ja Palvelut –segmenttien tuloksen. Kiinteistöt –segmenttiin kuuluvat yhtiön omassa taseessa olevat kiinteistösijoitukset. Palvelut-segmenttiin kuuluvat rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palvelut.

Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

- osakkeenomistajan 10 %:n vuotuinen kokonaistuotto strategiakauden läpi tarkasteltuna
- Liiketoiminnallisesti konsernin osakekohtaisen nettovarallisuuden ja operatiivisen tuloksen jatkuva parantaminen

- voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostona, mikäli hallitus näkee sen omistaja-arvon kannalta perustelluksi

- rahoituksellisen riskin hallitsemiseksi vähintään 45 % omavaraisuusaste ja vähintään 50 % korkosuojaus emoyhtiön lainoissa

Yhtiön strategia ja palvelulupaus tiivistettiin lauseeseen ”Investors House – kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”.

Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

Listattu kiinteistöosake. Uusien sijoitusasuntojen rakennuttaminen. Sijoitusasunnon osto, vuokraus, hoito ja myynti.
Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.

Yhtiö on vuoden 2018 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka 30.10.2018 saakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Pekka Komulainen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kaksi jäsentä on merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia.

Investors Housen toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Asunnot ja OVV).

Investors Housen tilintarkastajana on toiminut KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.028.064 osaketta ja yhtiön hallussa 154.223 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 250.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella.

Yhtiöllä oli 31.12.2018 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.473 osakasta.

Yhtiön ja Nordea Pankin välillä on tilinpäätöshetkellä voimassa oleva markkinatakaus-sopimus.

Yhtiökokous 23.4.2018 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista siten, että valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Samalla yhtiökokous päätti kumota kaikki aikaisemmat käyttämättä olevat antivaltuudet pois lukien 28.9.2015 annetun yhtiön hallussa olevien osakkeiden antivaltuutus.

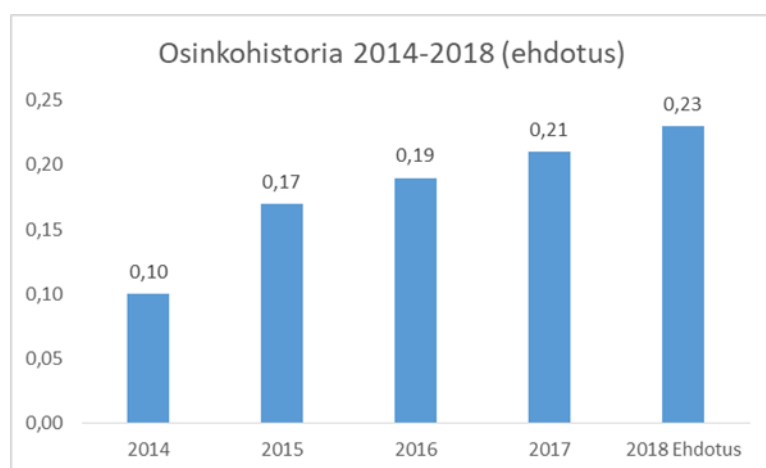
Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2018 olivat:

	Nimi	Määrä	Määrä%
1	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03
2	ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41
3	CORE CAPITAL OY	470813	7,62
4	GODOINVEST OY	362099	5,86
5	OWH-YHTIÖT OY	272498	4,41
6	NORDEA BANK ABP	106082	1,72
7	GRÖNROOS MIKAEL HENRY	93766	1,52
8	GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,41
9	GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,37
10	HEKHOLM OY	80000	1,29
11	DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01
12	HYTECON OY	51320	0,83
13	PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44988	0,73
14	SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	32000	0,52
15	GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51
16	SALUKI INVEST OY	30000	0,49
17	KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,43
18	PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,39
19	MERIKALLIO LAURI VALTTERI	22100	0,36
20	KOKKO JOUNI	21013	0,34

Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana katsauskaudella oli jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esityksestä yhtiökokous päätti huhtikuussa 2018 vuoden 2017 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli 1.263 t€.

Hallitus esittää 11.4.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,23 €:n osinkoa. Yhtiön osinkohistoria on 2014-2018 nouseva, vuoden 2018 osalta taulukossa alla on hallituksen esitys.



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

IVH Kampus Ky solmi 24.1.2019 aiesopimuksen IVH Kampuksen laajentamisesta ja noin 32 M€ kiinteistöjen hankinnasta.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 24.1.2019 valtuuttaa hallituksen enintään 600.000 oman osakkeen hankintaan. Yhtiö on aloittanut omien osakkeiden ostot 4.3.2019.

Yhtiö järjesti 24.1.2019 pääomamarkkinapäivän, jonka yhteydessä se julkisti päivitettyt strategiset tavoitteet.

Yhtiö toteutti Loviisan ja Hämeenlinnan asuntokohteiden kaupan 31.1.2019.

Yhtiö purki Vaasan asuintalon kaupan 28.2.2019.

LÄHIPIIRIKAUPAT

17.12.2018 toteutettu IVH Kampus Ky:n perustamisen yhteydessä tehty kiinteistöjärjestely oli lähipiirikauppa, jossa IVH Kampuksen osuuksia merkitsivät Investors House Oyj ja Royal House Oy. Kaupat tehtiin ulkopuolisten arviokirjojen mukaisilla arvoilla.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2018	2017	2016
Liikevaihto	8 276	6449	3 134
Liiketulos	4 925	5981	4 504
% liikevaihdosta	59,5	92,7	143,7
Tulos ennen veroja	4 334	5559	4 137
% liikevaihdosta	52,4	86,2	132,0
Tilikauden tulos	2 386	5047	3 680
% liikevaihdosta	28,8	78,3	117,4
Oman pääoman tuotto %	5,0	14,9	18,6
Sijoitetun pääoman tuotto %	6,3	10,6	13,3
Omavaraisuusaste %	53,4	61,0	49,8
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	5 977	1 315	4 255
% liikevaihdosta	72,2	20,4	135,8
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	17	10	5
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	2018	2017	2016
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,41	1,20	1,12
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,41	1,20	1,12
Osakekohtainen oma pääoma €	7,77	7,67	6,55
Osingot tuhatta €	1386	1263	629
Osakekohtainen osinko, €	0,23	0,21	0,19
Osinko tuloksesta %	58,1 %	25,0 %	17,1 %
Efekttiivinen osinkotuotto %	3,8	2,8	3,2
Hinta/voitto	14,6	6,2	5,2
Osakkeen kurssikehitys, €	2018	2017	2016
ylin kurssi	7,60	8,06	6,69
alin kurssi	5,70	6,03	5,25
keskikurssi	6,80	7,00	5,76
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	6	7,4	5,97
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	36 168	44 517	19 765
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	642 830	445 921	393 826
% osakkeiden lukumäärästä	10,7 %	10,6 %	12,0 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 028 064	6 015 871	3 310 764
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	6 022 645	4 210 196	3 282 402

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2018 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2019 aikana on 0,23 € per osake.

Investors House esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri tilikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-standardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille ja sijoittajille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tunnuslukuja korvaavina mittareina.

EPRA -TUNNUSLUVUT	2018	2017	2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2 709	1 934	1 006
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,45	0,46	0,31
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	48 960	47 653	23 142
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	8,12	7,92	6,99

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2018	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaa	2 498	5 048	3 680
-/+ Voitot/tappiot sijoitusten ja sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksista	-1 587	-1 123	-1 907
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	660	394	130
-/+ Liiketoimintojen yhdistämisten ei-operatiiviset erät	-62	-1 841	0
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	-302	-853	-1 307
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	38	52	26
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0	-87	-54
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	1 309	139	15
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	16	-31	87
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	146	237	336
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuuksien oikaisu	-7	-1	0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	2 709	1 934	1 006

EPRA Earnings per share = EPRA Tulos
 (osakekohtainen operatiivinen tulos) Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	2018	2017	2016
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	46 815	46 128	21 695
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	228	83	114
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt lask. verovelka	1 917	1 442	1 333
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	48 960	47 653	23 142

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % =	Tulos ----- Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + määräysvallattomien osuus	* 100
Sijoitetun pääoman tuotto % =	Tulos ennen veroja + rahoituskulut ----- Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)	* 100
Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + määräysvallattomien osuus ----- Taseen loppusumma - saadut ennakot	* 100
Osakekohtainen tulos =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos ----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo	
Osakekohtainen oma pääoma =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Osingot tuhatta € =	Osinko/osake x ulkona olleiden osakkeiden määrä tilinpäätöspäiv. ----- 1000	
Osakekohtainen osinko =	Tilikauden osingonjako ----- Osakkeiden laimentamaton määrä tilinpäätöspäivänä	
Osinko tuloksesta % =	Osakekohtainen osinko ----- Osakekohtainen tulos	* 100
Efektiiivinen osinkotuotto % =	Osakekohtainen osinko ----- Tilikauden päätöskurssi	* 100
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	Tilikauden päätöskurssi ----- Osakekohtainen tulos	
Osakekannan markkina-arvo =	Osakkeiden laimentamaton määrä x tilinpäätöspäivän kurssi	
Osakkeiden vaihdon kehitys = % lukumäärästä	Osakkeen vaihtomäärä tilikauden aikana ----- Osakkeiden laimentamaton keskimääräinen lukumäärä	* 100

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		6 731	5 167
Hallintopalkkiotuotot		1 545	1 282
	1, 2	8 276	6 449
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-4 114	-3 260
Nettotuotto		4 162	3 189
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	-38	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	929	2 570
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-87	-83
Hallinnon kulut	6	-875	-768
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	181	-18
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	653	1 056
Liikevoitto		4 925	5 981
Rahoitustuotot	8	37	37
Rahoituskulut	8	-628	-459
Rahoituserät (netto)		-591	-422
Tulos ennen veroja		4 334	5 559
Tuloverot	9	-1 948	-512
Tilikauden tulos		2 386	5 047
Tilikauden laaja tulos yhteensä		2 386	5 047
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		2 498	5 048
Määräysvallattomille omistajille		-112	-1
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		2 498	5 048
Määräysvallattomille omistajille		-112	-1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettyinä):			
Laimentamaton	10	0,41	1,20
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	0,41	1,20

KONSERNITASE	Viite	31.12.2018	31.12.2017
		1 000 €	1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	2 828	1 350
Aineettomat hyödykkeet	13	105	39
Aineelliset hyödykkeet	13	29	0
Sijoituskiinteistöt	11	68 205	54 787
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	14 296	13 583
Muut sijoitukset	14	10	0
		<u>85 473</u>	<u>69 759</u>
Vaihto-omaisuus			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	3 029	3 029
		<u>3 029</u>	<u>3 029</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset	17	222	208
		<u>222</u>	<u>208</u>
Lyhytaikaiset varat			
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14	0	10
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	148	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	1 461	1 187
Rahavarat	16	2 323	1 465
		<u>3 932</u>	<u>2 662</u>
Varat yhteensä		<u>92 656</u>	<u>75 658</u>
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	29 320	29 367
Kertyneet voittovarot	19	14 932	14 198
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		<u>46 815</u>	<u>46 128</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus		2 671	19
Oma pääoma yhteensä		49 486	46 147
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 921	1 490
Rahoitusvelat	18 21 22	28 641	21 408
		<u>30 562</u>	<u>22 898</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	18 21 22	8 699	4 323
Ostovelat ja muut velat	20 21	2 676	2 041
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	1 233	249
		<u>12 608</u>	<u>6 613</u>
Velat yhteensä		43 170	29 511
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>92 656</u>	<u>75 658</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	19	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 -standardin käyttöönotto					-30	-30
Muutokset määräysvallattomien omistajien osuudessa omasta pääomasta					-476	-476
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					2 498	2 498
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					2 498	2 498
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-1 265	-1 265
SVOP-lisäykset				-65		-65
Osakkeina maksetut palkat ja palkkiot				18	7	25
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-47	-1 258	-1 305
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2018		2 556	7	29 320	14 932	46 815
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						19
Määräysvallattomien sijoitukset						2 607
Määräysvallattomien omistajien osuus yrityshankintojen nettovaroista						157
Osuus tilikauden tuloksesta						-112
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä						49 486

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	19	2 556	7	9 359	9 773	21 695
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					5 047	5 047
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					5 047	5 047
Liiketoimet omistajien kanssa						
SVOP-lisäykset				20 008		20 008
Osingonjako					-629	-629
Osakeperusteiset liiketoimet					7	7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				20 008	-622	19 386
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2017		2 556	7	29 367	14 198	46 128
Määräysvallattomien omistajien osuus						19
Oma pääoma 31.12.2017 yhteensä						46 147

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)

	Liite	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		4 334	5 551
Oikaisut	1	-1 788	-3 556
Käyttöpääoman muutokset	2	18	33
Maksetut korot		-630	-454
Saadut korot		37	6
Saadut/maksetut verot		-601	-133
Liiketoiminnan nettorahavirta		1 371	1 448
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-5 977	-1 315
Investoinnit osakkuusyrityksiin / Orava Asuntorahasto Oyj		0	-927
Investoinnit muihin osakkuus- ja yhteisyrityksiin		-60	-77
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-13	-39
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		833	2 315
Pitkäaikaiset muut sijoitukset		-10	0
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-1 491	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		0	150
Investointien nettorahavirta		-6 718	107
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		21 689	1 985
Lainojen takaisinmaksut		-14 300	-3 123
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		81	0
Osakeannit antien kuluilla vähennettynä		0	1 167
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-1 265	-629
Rahoituksen nettorahavirta		6 205	-600
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)			
Rahavarat tilikauden alussa		1 465	509
Rahavarat tilikauden lopussa		2 323	1 465

Rahavirtalaskelman liitetiedot**1. Oikaisut tilikauden tulokseen**

Käyvän arvon muutokset	-1 589	-1 123
Edullisen kaupan tuloutus	0	-1 979
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	38	-35
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-653	-1 048
Poistot	32	0
Muut oikaisut	-207	208
Rahoitustuotot ja -kulut	591	421
Oikaisut yhteensä	-1 788	-3 556

2. Käyttöpääoman muutokset

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-108	-399
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	126	432
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	18	33

3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin

Kiinteistöjen hankintameno	6 110	8 131
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-133	-696
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	-6 120
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	5 977	1 315

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Investors House Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki. Investors House on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden, sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palveluiden tuottamiseen erikoistunut yhtiö.

Investors House Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa yhtiön rekisteröidystä osoitteesta tai yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.investorshouse.fi.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksessä liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Konserni noudattaa EPRA:n (The European Public Real Estate Association) suosituksia.

Konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta on euro. Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja sekä johdannaissopimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäiset luvut voivat poiketa esitetystä summasta. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään euroon. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on tuhansissa euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään tuhanteen euroon.

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Merkittävimmät arvion varaiset seikat liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen, liikearvon ja osakkuusyhtiö Ovaro Kiinteistösijoituksen arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verojen kirjaamiseen. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

Tilinpäätös on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen. Yhtiön hallitus on arvioinut, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyäkkeen jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

TILIKAUDELLE SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Investors House on soveltanut tilikauden aikana seuraavia uusia IFRS-standardeja ja tulkintoja.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit:

Konserni on ottanut käyttöön 1.1.2018 IAS 39 -standardin korvanneen uuden IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin. Uuden standardin mukaan rahoitusvarat ja -velat luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja niiden hallinnoinnissa noudatettavan liiketoimintamallin mukaan. Arvostusryhmiä on kolme: jaksotettuun hankintameno, käypään arvoon tulosvaikutteisesti ja käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta. Standardi sisältää myös rahoitusvarojen arvonalentumisen arviointiin uuden, odotettuihin luottotappioihin perustuvan mallin sekä muutoksia suojauslaskentaan.

Konserni luokitteli rahoitusvaransa jaksotettuun hankintameno kirjattaviin ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin. Muutokset verrattuna IAS 39 aikaiseen luokitteluun:

IAS 39	IFRS 9
Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno

Muiden erien osalta standardimuutoksella ei ollut vaikutusta.

Osana standardin käyttöönottoa konserni arvioi myyntisaamisten odotettavissa olevien luottotappioiden määrää sisältäen olennaisimpien saamisten ja kaikkien erääntyneiden saamisten osalta asiakaskohtaisen arvioinnin. Arvioinnin tuloksena konserni kirjasi tilikauden avaavan taseen omaan pääomaan standardin sallimia helpotuksia hyödyntäen myyntisaamisten arvioituja tulevia luottotappioita koskevan 30t euron erän.

Konserni ei sovelle suojauslaskentaa johdannaisopimuksiinsa, vaan luokittelee ne käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi, joten muutoksilla suojauslaskentaan ei ollut vaikutusta. Standardia ei otettu käyttöön takautuvasti eikä vertailutietoja oikaistu.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista:

Konserni on ottanut käyttöön 1.1.2018 uuden IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin. Uusi standardi korvasi IAS 18 ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. Uusi standardi sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutusta Investors Housen tuloutusperiaatteisiin.

Konsernin myyntituotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista, jotka eivät ole uuden standardin piirissä vaan niihin on sovellettu IAS 17 Vuokrasopimukset-standardia 31.12.2018 asti ja 1.1.2019 alkaen IFRS 16-standardia. Palvelut-segmentin tuotot ovat IFRS 15 piirissä. Uudella standardilla ei ollut vaikutusta konsernin myyntituottojen kirjaamiseen.

IFRIC 21 Julkiset maksut:

Konserni alkoi soveltamaan tilikauden aikana IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkintaa liittyen kiinteistöverojen kirjaamiseen. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan kuluksi oikeudellisen veloitteen syntyhetkellä. Suomessa kiinteistöverovelvollinen on se taho, joka omistaa kiinteistön 1. tammikuuta. Tämän takia tilikauden

sisällä kiinteistöverot vuoden alussa omistetuista kiinteistöistä kirjataan kuluksi täysimääräisesti ensimmäisen kvartaalin tulokseen, ellei konsernilla ole sopimukseen perustuvaa oikeutta siirtää maksuvelvollisuutta kolmannelle osapuolelle. Konserni on aiemmin jaksottanut verot kuluksi tasaisesti vuoden aikana. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta koko tilikauden tulokseen.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors Housella on kaksi segmenttiä. Raportoitavat segmentit ovat:

- Kiinteistöt-segmentti, joka sisältää konserniin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöyhtiöt, kiinteistöyhtiöt sekä pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät kiinteistöinvestoinnit.
- Palvelut-segmentti, joka sisältää konsernin harjoittaman hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan. Hallinnointiliiketoiminta koostuu pääasiallisesti ei-omistettujen kiinteistöjen hallinnoinnista. Palveluliiketoiminta koostuu Lappeenrannan Skinnarilan kampuksen palveluista, OVV Asutopalveluiden franchising-toiminnasta sekä tilikaudella ostetun rahastoyhtiö Dividend Housen liiketoiminnasta.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, mitkä ovat niille suoraan kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille. Segmenttikohtaisia varoja ja velkoja ei raportoida eikä seurata erikseen.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Investors House Oyj:n, tytäryritysten, yhteisten toimintojen sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2018 konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot luetellaan liitetiedossa 24, Osakkuus ja yhteisyritykset liitetiedossa 14.

Yhtiö käsittelee yksittäisen kiinteistöinvestoinnin, asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön hankinnan omaisuuserän hankintana. Yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, jonka mukaan yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen kehitystoimintaa ja markkinointi toimenpiteitä, vuokrasuhteiden hoitoa ja uushankintaa. Lisäksi edellytetään kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista ja organisoimista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei omistajan hallintaan siirry liiketoimintaprosesseja, eikä niistä vastaavaa henkilöstöä.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 "Liiketoimintojen yhdistäminen" -standardia, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoonsa. Maksetun vastikkeen ylittäessä hankitut nettovarat, erotus kirjataan liikearvoksi. Maksetun vastikkeen alittaessa hankitut nettovarat, erotus kirjataan tuotoksi hankintakaudella. Yhtiön johto arvioi jokaisen hankinnan yhteydessä, täyttääkö hankinnan kohde liiketoiminnan määritelmän. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, käsitellään omaisuuserien hankintana.

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

konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta sekä tilikauden tuloksesta esitetään erillään määräysvallattomille omistajille ja emoyhtiön omistajille kuuluva osuus.

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

Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella menetelmällä, jolloin yhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernille kuuluva osuus. Jos edellä kuvatuissa yhtiöissä on varoja tai velkoja, jotka kuuluvat yksinomaan Investors Houselle, kuten omistetuille osakkeille jyvitettyt yhtiölainat, tällaiset erät yhdistellään konsernin lukuihin täysimääräisesti. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille omistajille kuuluvaa osuutta ei synny.

Yhteisyritys on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta ja osapuolilla on oikeus osuuteen järjestelyn nettovaroista. Osakkuusyhtiö on lähtökohtaisesti yhtiö, jossa konsernin omistusosuus ja äänivalta on yli 20 %, mutta alle 50 %. Konserni käsittelee omistuksensa yhteis- ja osakkuusyrietyksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää, jossa investointi kirjataan alun perin hankintamenoonsa, jonka jälkeen kirjataan tulosvaikutteisesti konsernille kuuluva osuus investoinnin nettotuloksesta, jolla oikaistaan alkuperäistä hankintamenoa. Jos hankitun yhteis- tai osakkuusyrietyksen käypä nettovarallisuus ylittää sijoituksen alkuperäisen hankintamenon, tämä erotus kirjataan hankintakaudelle tulosvaikutteisesti. Jos konsernin osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyn yhtiön tappioista ylittää kirjanpitoarvon, tällaisia tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut yhtiön velvoitteiden täyttämiseen.

Konserni arvioi jokaisen raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa viitteitä osakkuus- tai yhteisyritysten arvonalentumisesta. Jos viitteitä ilmenee, omistuksesta tehdään arvonalentumistestaus, jossa arvioidaan omistuksesta kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omistuksen kirjanpitoarvo, kirjataan tulosvaikutteinen arvonalentumistappio. Jos alkuperäisen arvonalentumiskirjauksen jälkeen konsernin arvio kerrytettävästä rahamäärästä muuttuu, kirjataan tulosvaikutteisesti arvonalentumistappion peruutus. Arvonalentumistappion peruutusta kirjataan enimmillään alkuperäisen arvonalentumistappion määrä. Arvonalentumiskirjaukset sekä yhteis- ja osakkuusyrietysten tulososuus esitetään omana eränään konsernituloslaskelmassa.

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Konsernin liikearvot muodostuvat hankituista Palvelut –segmentin liiketoiminnoista. Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisten varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvon alentumiseen (IAS 36). Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoiduista it-kuluista ja osana yrityshankintoja hankituista asiakassopimuksista. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoan. Aineettomat hyödykkeet poistetaan 3-5 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Menot aktivoidaan aineettomiin hyödykkeisiin, kun ne ovat luotettavasti määriteltävissä ja pystytään osoittamaan, että valmis tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoidut menot sisältävät ne konsernin ulkopuoliset menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aineettoman hyödykkeen kehittämisestä mahdollisesti syntyneitä konsernin sisäisiä henkilöstö- tai muita kustannuksia ei aktivoida vaan kirjataan kuluksi.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Konsernin aineelliset hyödykkeet koostuvat koneista ja kalustosta. Aineelliset hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn ja aktivoiduilla perusparannuksilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset hyödykkeet poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa, lähtökohtaisesti poistoajat ovat 3-5 vuotta.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö tai tontti, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 ”Sijoituskiinteistöt” –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelman erään Voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Investors Housen sijoituskiinteistöt koostuvat asunnoista, hotelleista, toimitilakiinteistöistä ja tonteista.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa arviointipäivän markkinaolosuhteita. Konserni pyrkii arvioittamaan kaikki toimintansa kannalta merkittävät sijoituskiinteistöt vähintään kerran vuodessa. Jos on olemassa viitteitä sijoituskiinteistön merkittävästä käyvän arvon muutoksesta, arviointi voidaan tehdä useammin. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrittämisessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita. Vuonna 2018 kiinteistöjen arvioinnit ovat suorittaneet Cushman & Wakefield, Catella Property Oy ja Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Konserni määrittelee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon asuntojen osalta kauppa-arvoon ja kaupallisten sijoituskiinteistöjen osalta tuottoarvoon perustuen. Jos kohteen käyvän arvon määrittämisen luotettavasti katsotaan olevan epävarmaa, kyseinen kohde arvostetaan hankintamenuon, jonka arvioidaan vastaavan kyseisen kohteen käypää arvoa. Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Konserni kirjaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistussajan arvonnoususta hyötymiseksi. Lähtökohtaisesti tällaiset kiinteistöt asetetaan heti myytäväksi eikä niissä olevia asuntoja tai tiloja aseteta vuokralle. Jos myynti ei toteudu lyhyellä aikavälillä hankinnasta, konserni saattaa vuokrata väliaikaisesti osan kiinteistöstä. Tämä väliaikainen vuokraus ei aiheuta kiinteistön luokittelusta sijoituskiinteistöksi, jos myyntitoimenpiteet jatkuvat ja konsernin aikomus on myydä kiinteistö. Vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään sijoituskiinteistöihin ja arvostetaan tämän jälkeen käypään arvoon muiden sijoituskiinteistöjen tavoin, jos konserni lopettaa myyntitoimenpiteet, laittaa kiinteistön kokonaisuudessaan vuokralle ja luokittelee kiinteistön sijoituskiinteistöksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenuon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamisen aikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista. Konserni arvostaa keskeneräiset kohteet alkuperäiseen hankintamenuun. Kiinteistö siirretään taseessa Sijoituskiinteistöt-ryhmään sen valmistuttua. Kiinteistö arvostetaan käypään arvoon konsernin noudattamien periaatteiden mukaisesti siinä vaiheessa, kun se on valmis ja otettu käyttöön. Investors Housella ei ollut tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Konsernin rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu seuraaviin luokkiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat sekä jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvarat ja -velat.

Vieraan pääoman ehtoiset rahoitusvarat, kuten myynti-, laina- ja muut vastaavat saamiset, arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, koska niitä pidetään vain pääomaan ja mahdolliseen korkoon liittyvien sopimusperusteisten rahavirtojen saamiseksi eikä niillä käydä kauppaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvaroihin konserni on luokitellut seuraavat erät: pitkäaikaiset oman pääoman ehtoiset sijoitukset yhtiöihin, joita ei yhdistellä konserniin osakkuusyhtiönä, tytäryhtiönä tai yhteisenä toimintona. Lyhytaikaiset kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sijoitukset listattuihin osakkeisiin sekä johdannais sopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

Johdannaisia lukuun ottamatta kaikki muut rahoitusvelat on luokiteltu jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviksi rahoitusveloiksi. Johdannaiset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvelkoihin.

Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Konserni kirjaa saamisten arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Yli 12 kuukauden kuluttua erääntyvät kirjataan taseessa pitkäaikaisiksi varoiksi.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat –ryhmään luokitellaan oman pääoman ehtoiset sijoitukset listaamattomiin ja listattuihin yhtiöihin sekä konsernin suojaustarkoituksessa pitämät korkojohdannaiset.

Listaaamattomat osakkeet arvostetaan käypään arvoon, jos on olemassa luotettavia markkinahavaintoja. Markkinahavaintojen puuttuessa tai jos kyseessä on epälikvidi markkina, sijoituksen käypänä arvona pidetään lähtökohtaisesti hankintamenua. Listatut osakkeet arvostetaan käypään arvoon käyttäen tilinpäätöspäivän päätöskurssia. Korkojohdannaiset arvostetaan vastapuolipankkien määrittämään arvoon. Sijoitusten arvomuutokset kirjataan erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ja johdannais osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa.

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset. Luotollisten pankkitilien käytössä olevat limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenuun arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoituslaina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä ja lyhytaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu vuoden kuluessa raportointikauden päättymisestä. Myös luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

OSTOVELAT JA MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

Ostovelat ovat maksuveloitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palvelun tuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa.

OMA PÄÄOMA

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, ylikurssirahastosta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Liikkeeseen lasketuista uusista osakkeista saadut varat kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Anneista johtuvat välittömät menot kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Omien osakkeita hankittaessa, osakkeista maksettu vastike ja hankintaan liittyvät muut kulut kirjataan suoraan omaan pääomaan.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Konserni vuokralle antajana

Investors Housen ollessa vuokralle antajana kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat olla myös sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Investors House –konsernin liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista, hallinnointipalkkioista ja palveluliiketoiminnan palkkioista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Käyttökorvaukset tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Tuotot kiinteistöjen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä kaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Tuotot palveluliiketoiminnasta tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Tilikauden aikana hankitun rahastoyhtiö Dividend Housen tuotot koostuvat rahastojen jatkuvista hallinnointipalkkioista, sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Hallinnointipalkkiot perustuvat hallinnoitavan rahaston varoihin, merkintä- ja lunastuspalkkiot sijoitettavaan tai lunastettavaan osuuteen. Hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kuluessa sitä mukaa kun rahastonhoitopalvelua tuotetaan. Merkintä- ja lunastuspalkkiot tuloutetaan kerralla, kun oikeus niihin on syntynyt. Mahdolliset palkkionpalautukset rahastojen sijoittajille netotetaan liikevaihtoon palkkiotuottoja vastaan, kun velvollisuus niiden maksamiseksi on syntynyt.

Korollisten omaisuus- ja velkaerien korkotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut sisältävät kiinteistöjen ylläpitokulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto-, hallinto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi.

Myös Palvelut-segmentin kaikki operatiiviset kulut kirjataan ylläpitokuluihin. Palvelut-segmentin operatiiviset kulut koostuvat palveluita suorittavien henkilöiden palkka- ja muista henkilöstökuluista ja alihankintana suoritettavien palveluiden osalta ulkopuolisten palveluntarjoajien veloituksista. Myös segmenttiin kuuluvien operatiivisten tytäryhtiöiden yleiskulut, kuten it-, taloushallinto-, toimitila- ja muut vastaavat kulut esitetään ylläpitokuluissa.

NETTOTUOTTO

Nettotuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut ja muut välittömästi liikevaihtoon liittyvät kulut.

AJANMUKAISTAMISINVESTOINNIT

Ajanmukaistamisinvestoinneiksi määritellään investoinnit kiinteistöihin, jotka parantavat kiinteistöjen tasoa ja niillä näin ollen katsotaan olevan normaaleja vuosikorjauskuluja pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvojen ja muiden omaisuuserien mahdolliset arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot /tappiot kiinteistöjen luovutuksista, käypään arvoon arvostamisesta sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan ja työntekijöiden palkoista. Konsernihallinnon työntekijöiden työsuhde-etuuksista ja hallituspalkkioista aiheutuneet kulut on tuloslaskelmassa kirjattu nettotuoton jälkeen hallinnon kuluihin. Muiden työntekijöiden kulut on kirjattu ennen nettotuottoa ylläpitokuluihin. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia ja eläkejärjestelyt on hoidettu ja kirjattu, kun velvoite on syntynyt.

Investors House on ottanut tilikaudella käyttöön konsernin koko henkilöstöä koskevan henkilöstörahasto-muotoisen palkkiojärjestelmän. Vuosittain sovittavan tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan perustettuun konsernin henkilöstörahastoon. Uusi järjestelmä on korvannut aiemmin käytössä olleen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2018 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Päätöksen mukaan enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella palkkion saajan näin valitessa. Palkkiot kirjataan kuluksi ja osakkeina maksettu osuus niistä suoraan omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiöllä on käytössä johdon kannustinjärjestelmä. Järjestelmän mittarit ovat henkilökohtaiset ja ne määritetään vuosittain. Palkkio kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan, kun ehtojen täyttymistä voidaan pitää todennäköisenä. Palkkion saaja voi tiettyjen edellytysten täytyessä ottaa halutessaan palkkion yhtiön osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella. Osakkeina maksettava osuus kirjataan omaan pääomaan.

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvon niiden myöntämishetkellä ja positiivinen käypä arvo kirjataan kuluksi tasaerinä oikeuden syntymisjakson aikana. Toimitusjohtajalla on voimassa oleva optio-ohjelma, jonka ehdot on esitetty liitetiedossa 6.

TULOVEROT

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan kunkin yhtiön verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon perustuen. Kirjatut tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot perustuvat konsernin arvioon maksettaviksi tulevista tuloveroista, jotka voivat muuttua tilikauden lopullisten verotusten valmistuttua.

Laskennalliset verovelat ja –saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy konserniin kuuluvien kiinteistöjen verotuksessa poistamattomien hankintamenojen ja konsernitasearvojen välisestä erosta. Liiketoimintojen yhdistämiseksi määriteltyjen kiinteistöinvestointien yhteydessä laskennalliset verot kirjataan hankintahetkellä olevista edellä määritellyistä eroista. Omaisuuserähankinnoiksi määritellyissä investoinneissa hankintahetken eroista ei kirjata laskennallisia veroja vaan ainoastaan hankintahetken jälkeen syntyneistä muutoksista. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Erosta laskennallisen veron määrittelyn ja kiinteistöjen myyntiperiaatteen välillä johtuen on todennäköistä, että myyntien yhteydessä realisoituvat todelliset verovaikutukset eivät täysin vastaa kirjattuja laskennallisia veroja.

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä erillisyyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitaseella. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaan pääomaan hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriin. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verottavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

OSINGOT

Maksettavat osingot kirjataan sille tilikaudelle, jonka aikana osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa hyväksyneet osingon maksettavaksi.

UUDEN TAI MUUTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

Alla on listattu uudet tai muutetut standardit, joita konserni ei ole vielä soveltanut, mutta joilla saattaa olla vaikutusta tuleviin tilinpäätöksiin:

- IFRS 16 Vuokrasopimukset, voimaan 1.1.2019

Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 17-standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. Uusi standardi edellyttää vuokralle ottajien kirjaavan taseeseensa vuokrasopimukset omaisuuseränä ja siihen liittyvän maksuvelvoitteen velkana. Standardissa on kaksi helpotusta, jotka koskevat enintään 12 kuukautta kestäviä sopimuksia sekä arvoltaan enintään 5.000 USD olevia hyödykkeitä.

Konsernissa on arvioitu uuden standardin vaikutus. Olennaisin muutos tulee liittymään sijoituskiinteistöjen vuokratontteihin ja niiden kirjaamiseen taseeseen omaisuuseräksi ja velaksi, kun ne aiemmin ovat olleet taseen ulkopuolisia vastuita. Tilinpäätöshetken vuokrasopimuskannalla 1.1.2019 kirjattava lisäys sijoituskiinteistöihin ja korollisiin velkoihin on noin yksi miljoona euroa. Tulosvaikutus vuokratonteista tulee jatkossa koostumaan omaisuuserästä kirjattavasta poistosta ja korollisesta velasta kirjattavasta korkokulusta, kun aiemmin vuokramaksut on jaksotettu tasaisesti kuluksi tuloslaskelmaan Ylläpitokulut-riville. Muutoksella tulee olemaan

hyvin pieni positiivinen vaikutus konsernin liikevoittoon ja hyvin pieni negatiivinen vaikutus tilikauden tulokseen.

Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17-standardin mukaisena eikä tällä konsernin näkemyksen mukaan ole merkittävää vaikutusta konserniin vuokralle antajana. Standardi otetaan käyttöön hyödyntäen sallittuja helpotuksia eikä vertailutietoja tulla oikaisemaan.

-IFRIC 23 Epävarmat veropositiot, voimaan 1.1.2019

Tulkinta selkeyttää tuloverojen kirjaamista ja arvostamista, kun on epävarmuutta verokäsittelystä. Investors House arvioi, että tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan vaikutusta tilinpäätökseen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2018 ollut kaksi raportoitavaa segmenttiä, jotka määräytyvät liiketoiminnallisen jaon mukaan. Segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja selkeästi toisistaan erotettavissa oleviin liiketoiminta-alueisiin. Hallitus ja johto arvioivat segmenttien liiketaloudellista toimintakykyä ensisijaisesti liikevaihdon, nettotuoton ja liikevoiton perusteella.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, jotka ovat suoraan niille kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille.

Segmenttijako:

- Kiinteistöt-segmentti

Segmentti sisältää konsernin kiinteistöliiketoiminnan. Segmentin tuotot koostuvat pääasiassa konserniin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden vuokra- ja muista tuotoista. Segmentin kulut koostuvat pääasiassa kiinteistöjen ylläpitokuluista sisältäen huolto-, hallinto-, energia- ja vuosikorjauskulut sekä kiinteistöverot. Osana Kiinteistöt-segmentin tulosta raportoidaan sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Osuudet kiinteistöliiketoimintaan liittyvien osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista raportoidaan myös osana segmentin tulosta (sisältäen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n).

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää konsernin hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan. Hallinnointiliiketoiminta käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää välitysketju OVV:n ja ketjun Helsingin toimiston liiketoiminnan, sijoitusasuntojen kauppapaikan Vuokrakas Oy:n liiketoiminnan, Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan ja tilikauden aikana ostetun rahastoyhtiö Dividend House Oy:n liiketoiminnan.

Tuotot koostuvat hallinnointiliiketoiminnan osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuuspalkkioista sekä palveluliiketoiminnan osalta juoksevista palvelutuotoista, jotka on osin konsernin oman henkilöstön tuottamia palveluita ja osin konsernin ulkopuolisilta palveluntarjoajilta ostettavia palveluita. Dividend Housen tuotot koostuvat jatkuvista hallinnointipalkkioista sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Segmentin kulut koostuvat alihankintana suoritettavista palveluista, oman henkilöstön henkilöstökuluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Vuoden 2018 aikana ei tuloutunut kertaluontoisia voitto-osuuspalkkioita (2017 0 kpl).

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2018	2017
	1 000 €	1 000 €
Liikevaihto	6 731	5 168
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-3 029	-2 465
Nettotuotto	3 702	2 703
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-38	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	931	2 570
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	100	-33
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	653	1 056
Segmentin liikevoitto	5 348	6 331

Palvelut-segmentti	2018	2017
Liikevaihto	1 794	1 418
Segmentin välittömät kulut	-1 334	-932
Nettotuotto	460	486
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-2	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	81	15
Segmentin liikevoitto	539	501

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä oli vuonna 2018 249t eur (2017 137t), joka on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Liikevaihto	2018	2017
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	6 731	5 168
Palvelut-segmentin liikevaihto	1 794	1 418
Sisäisten erien eliminointi	-249	-137
Konsernin liikevaihto yhteensä	8 276	6 449

	2018	2017 *
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	5 348	6 331
Palvelut-segmentin liikevoitto	539	501
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-87	-83
Hallinnon kulut	-875	-768
Rahoitustuotot ja -kulut	-591	-422
Tulos ennen veroja	4 334	5 559

* vertailukauden tietoja on oikaistu lisäämällä rahoituserien nettomäärä.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2018	2017
Vuokratuotot	6 576	5 049
Käyttökorvaukset	155	119
Rahastoliiketoiminnan tuotot	538	0
Hallinnointi- ja palvelutuotot	1 007	1 281
	8 276	6 449

3 Ylläpitokulut	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-2 780	-2 328
Muut välittömät kulut	-1 334	-932
Yhteensä	-4 114	-3 260

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista.

4 Kiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	13	2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	0	120
Luovutusten välittömät kulut	-51	-87
Yhteensä	-38	35

Kiinteistöjen luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvä kulut. 2018 myytiin yhteensä 17 asuntoa Porvoosta.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 591	1 123
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat	-2	0
sijoituskiinteistöjen IFRS 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus	0	1 979
IFRS 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	0	-138
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-660	-394
Yhteensä	929	2 570

Investors House hankki 2017 aiemmin 30 %:sti omistamastaan Kampus Skinnarila Oy:stä vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleet 70 %. Hankinta määriteltiin IFRS 3 mukaiseksi liiketoimintojen yhdistämiseksi. Määrä, jolla hankitut yksilöidyt nettovarat ylittivät maksetun kauppahinnan, huomioitiin tuottona tilikaudella 2017. Vuonna 2018 kaikki kiinteistöjen hankinnat määriteltiin omaisuuserien hankinnoiksi, jonka takia uusien kiinteistöjen käyvän arvon muutokset on tilikaudella kokonaisuudessaan raportoitu Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos -rivillä.

6 Hallinnon kulut	2018	2017
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	111	56
Muut palvelut	1	9
Yhteensä	112	65

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot, 75t EUR (47t EUR), on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut, 37t EUR (18t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2018	2017
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	163	110
Hallitus, rahana maksettu osuus *	43	20
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	19	14
Toimitusjohtajan optio-ohjelma, kuluksi kirjattu	0	5
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	526	419
Johdon palkat ja palkkiot	751	568
Muut palkat ja palkkiot	394	224
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	195	175
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	12	28
Yhteensä	1 352	995

Henkilöstökuluista 954t EUR (711t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 398t EUR (284t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

Emoyhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 0,21 euroa.

Vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Puheenjohtajalle maksetaan 18.000 euroa sekä kullekin jäsenelle 15.000 euroa vuodessa. Lisäksi korvataan matkakulut. Enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina yhtiön osakkeen kulloisenkin osakekurssin mukaisella arvostuksella hallituksen jäsenen näin valitessa.

Tuloslaskelmaan on kirjattu rahana maksettuja palkkioita 43t eur (20t eur) sekä osakkeina maksettuja 19t euroa (14t eur).

Emoyhtiön hallitus päätti 30.1.2017 konsernin koko henkilöstöä koskevasta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustimen mittarina on ollut tilikauden 2017 operatiivinen tulos (EPRA). Tavoite saavutettiin ja palkkiot maksettiin henkilöstölle tilikauden aikana.

Emoyhtiön hallitus päätti tilikaudella ottaa käyttöön koko konsernin kattavan henkilöstörahas-
muotoisen palkkiojärjestelmän, joka korvasi edellä kuvatun, aiemmin käytössä olleen osakepohjaisen
kannustinjärjestelmän. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on
oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan
perustettuun konsernin henkilöstörahas-
tuon. Vuoden 2018 osalta tavoitteen päätettiin perustuvan
konsernin operatiiviseen tulokseen (EPRA). Tavoite saavutettiin ja maksettavaksi tulevat palkkiot
on kirjattu tilikauden tulokseen kuluksi ja ne tullaan maksamaan henkilöstörahas-
tulle vuoden 2019
aikana.

Henkilöstö keskimäärin	2018	2017
Hallinnon henkilöstö	3	3
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	14	7
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	17	10

7 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	2018	2017
Liiketoiminnan muut tuotot	236	0
Liiketoiminnan muut kulut	-55	-18
Yhteensä	181	-18

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2018	2017
Johdannaisten käyvän arvon muutos	20	31
Muut rahoitustuotot	17	6
Yhteensä	37	37

Korkokulut jaks. hankintameno- arvostettavista rahoituslainoista	477	395
Johdannaisten käyvän arvon muutos	36	0
Muut rahoituskulut	115	64
Yhteensä	628	459

9 Tuloverot	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	1 586	260
Edellisten tilikausien verot	6	0
Laskennallisten verojen muutos	356	252
Yhteensä	1 948	512

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2018	2017
Voitto ennen veroja	4 334	5 559
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	867	1 112
Liiketoimintojen yhdistämisen tulosvaikutus	0	-396
Konsernin sisäisen katteen eliminointi *	1 269	0
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0	2
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	-131	-210
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0	0
Muut erät	-57	4
Verokulu tuloslaskelmassa	1 948	512

* Kampus Skinnarila Oy:n luovutus IVH Kampus Ky:lle. Lisätietoa liitetiedon 11 kohdassa "Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt".

10 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2018	2017
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	2 498	5 048
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 022 645	4 210 196
Toimitusjohtajan kannustimen laimentava kpl-määrä	0	9 143
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 022 645	4 219 339
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,41	1,20
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,41	1,20

11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä todennäköistä kauppahintaa, joka kohteesta olisi saatavissa arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella kaupalla. Kaikki olennaiset Investors Housen omistamat sijoituskiinteistöt arvioidaan ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioijan toimesta vähintään kerran vuodessa. Yhtiö voi käyttää poikkeustapauksissa arvioiden sijasta myös muuta näyttöä kiinteistöjen arvonmäärityksessä, kuten riippumattoman osapuolen sitovaa ostotarjousta tai vastaavaa.

Ulkopuoliset kiinteistönarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2018 kiinteistöjen arvioinneista ovat vastanneet Cushman & Wakefield, Catella Property Oy ja Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu uudet arviot tilikauden aikana, joiden mukaan käyvät arvot on määriteltä. Tilikauden aikana hankituista uusista kiinteistöistä on laadittu arviot hankintojen jälkeen ja näiden arvioiden mukaisia arvoja on käytetty tilinpäätöspäivän arvona.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Vaikka konsernin periaatteena on käyttää ulkopuolisia, riippumattomia arvioitsijoita kiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä, johto käyttää harkintaa arvonmäärityksessä. Osa arvonmäärityksissä käytetyistä syöttötiedoista perustuu vähintään osin yhtiön johdon laatimiin arvioihin. Nämä tiedot koostuvat lähinnä tulevaisuuden odotuksista liittyen kohteiden odotettavissa oleviin tuottoihin (sisältäen käyttöasteen kehityksen), kuluihin ja tuleviin perusparannus-investointeihin. Nämä arviot on laadittu johdon parhaan kyvyn mukaan, mutta on mahdollista, että toteumat tulevat poikkeamaan arvioista.

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärityksen epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2018 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee suunnilleen välillä +/-2 - +/-10 %. Yhtiö käyttää lähtökohtaisesti arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi. Poikkeustilanteissa johto voi käyttää harkintaansa käyvän arvon määrittämisessä tämän vaihteluvälin sisällä. Tällainen poikkeustilanne yleensä edellyttää, että johdon käsitys kohteen arvosta poikkeaa olennaisesti arviokirjan keskikohdasta tai muu informaatio kuten aktiiviset, kauppoihin johtamattomat myyntitoimenpiteet arviokirjan mukaisin arvoin, antaa viitteitä kohteen todellisen arvon olevan alempi. Tällaista harkintaa on käytetty aiemmin yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Tilinpäätöstilanteessa kaikki kiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

Yhtiön asuinkiinteistöt on määriteltä käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Vaikka kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetään syöttötietona toteutuneita vertailukelpoisia kauppvoja, jotka ovat tason 2 mukaisia syöttötietoja, syöttötietoihin tehdään kohdekohtaisia oikaisuja, jotka eivät ole havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Näiden ei-havainnoitavissa olevien syöttötietojen vuoksi asuinkiinteistöt on määriteltä tasolle 3.

Kaupallisten kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen lähtökohtana on tuottoarvomenetelmä. Arvonmäärittäminen menetelmästä johtuen, suurin osa käytettävistä syöttötiedoista ei ole sellaisenaan havainnoitavissa täysin samanlaisille omaisuuserille tai noteeratuilla markkinoilla vastaavanlaisille omaisuuserille. Tästä johtuen myös kaupalliset kiinteistöt on määritelty käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa. Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan arvot kiinteistöjen kävästä arvosta

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2018

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Vaasan Kråklundinkatu	Vaasa	100 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy IVH Kampus	Lappeenranta	84 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	84 %
Koy Kotkan Kymminlinnantie 18	Kotka	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	55,5 %

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Yhtiö hankki 27.9.2018 Tradeka-Kiinteistöt Oy:ltä 2 hotellikiinteistöä Porista ja Kotkasta. Kohteiden velaton kauppahinta oli 1,9M eur ja niissä on yhteensä 4.654 m2 vuokrattavaa pinta-alaa ja 162 hotellihuonetta. Porin hankinta toteutettiin osakekauppana hankkimalla n. 55 % Kiinteistö Oy Keskusväylän osakekannasta ja Kotkan kiinteistökauppana ja tämän jälkeen yhtiöittäimällä kiinteistö Kiinteistö Oy Kotkan Kymminlinnantie 18 -nimiseksi yhtiöksi. Porissa vuokralaisena toimii Rauman Hovi Oy ja Kotkassa Scandic Hotels Oy. Molemmat vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia.

Yhtiö hankki 2.10.2018 As Oy Vaasan Kråklundinkadun osakekannan Vaasan kaupungilta. Yhtiö tiedotti tämän jälkeen 20.12.2018, että yhtiö ja Vaasan Kaupunki ovat sopineet kaupan vapaaehtoisesta purkamisesta. Kauppa purettiin 28.2.2019.

Dividend Housen hankinnan seurauksena Investors House laajensi kiinteistöliiketoimintaansa perustamalla toimitilakiinteistöihin sijoittavan kiinteistörahaston, IVH Kampus Ky:n ja ryhtymällä sen isoimmaksi sijoittajaksi noin 84 %:n osuudella. Yhtiö sijoitti rahastoon apporttina Kampus Skinnarila Oy:n osakekannan. Toisena kiinteistönä rahastoon hankittiin Jyväskylästä Nordean talona tunnettu Kiinteistö Oy Kauppakatu 18. Tämä hankinta toteutettiin osin kauppana ja osin apporttisijoituksena rahastoon. Hankinta oli lähipiiriliiketoimi, koska Koy Kauppakatu 18:n

omisti Royal House Oy, joka on Investors Housen hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö. Varmistukseksi transaktioiden markkinaehtoisuudesta, molemmista kiinteistöistä hankittiin ulkopuolinen arvio ja transaktiot toteutettiin näiden arvioiden mukaisilla arvoilla. Transaktiot ja rahaston perustaminen tiedotettiin pörssitiedotteella 17.12.2018.

Sijoituskiinteistöjen myynnit

Yhtiö myi tilikauden aikana Porvoosta 17 asuntoa. Myynnit toteutuivat, myyntiin liittyviä välittömiä kuluja huomioimatta, suunnilleen asuntojen tasearvoja vastaavilla kauppasummilla.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2018			
Tase-arvo 1.1.	27 187	27 600	54 787
Omaisuserähankinnat	1 530	11 197	12 727
Myynnit	-900	0	-900
Käyvän arvon muutos	-112	1 703	1 591
Muut muutokset/muutokset hankintameno	0	0	0
Liiketoimintojen yhdistäminen	0	0	0
Käypä arvo 31.12.	27 705	40 500	68 205
2017			
Tase-arvo 1.1.	28 237	7 500	35 737
Omaisuserähankinnat	0	0	0
Myynnit	-989	0	-989
Käyvän arvon muutos	23	1 100	1 123
Muut muutokset/muutokset hankintameno	-84	0	-84
Liiketoimintojen yhdistäminen	0	19 000	19 000
Käypä arvo 31.12.	27 187	27 600	54 787

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

	Toejoen City	Kampus Skinnarila	Koy Keskus- väylä	Koy Kotkan Kymintl.	Koy Kauppa- katu 18
2018					
Tuottovaatimus, %	6,65 %	9,50 %	8,5-9,0 %	10,0-11,0 %	8,25 %
Hoitokulut, eur/m2/kk	2,12	4,75	3,04	0,92	4,92
Vuokratuotto, eur/m2/kk	10,78	11,74	9,42	6,13	20,08
Inflaatio-oletus, %	2 %	0 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Vuokrausaste 31.12., %	100 %	87 %	100 %	100 %	100 %
Vajaakäyttöoletus 2019	0 %	13 %	0 %	0 %	0 %
Vajaakäyttöoletus 2020 ->	4 %	13 %	0 %	0 %	7,50 %
Vuokrattava ala, m2	5 500	24 000	2 600	2 000	3 800

2017	Toejoen City	Kampus Skinnarila
Tuottovaatimus, %	7,25 %	9,75-10,25 %
Hoitokulut, eur/m2/kk	2,03	4,17
Vuokratuotto, eur/m2/kk	10,56	8,75
Inflaatio-oletus, %	2 %	0 %
Vuokrausaste 31.12., %	100 %	88,14 %
Vajaakäyttöoletus 2018	0 %	5 %
Vajaakäyttöoletus 2019 eteenpäin	4 %	5 %
Vuokrattava ala, m2	5 500	24 000

Vajaakäyttöoletukset laskettu verrattuna 31.12. vuokrausasteeseen. Kohteet ovat arvioineet eri arviointisijat, mistä syystä arvonmääritysmenetelmät eivät ole täysin yhtenevät.

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Keskimäärin koko asuinkiinteistökannasta:

Asuntojen määrä 31.12.2018:	257
Vuokrattava ala 31.12.2018, m2	16 580
Hoitokulut, eur/m2/kk	3,93
Vuokratuotto, eur/m2/kk	11,60

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus

Herkkyysanalyysi

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
------------------------	-------	------	-----	-----	------

Kauppa-arvokohteet

Käyvän arvon muutos	-2,8	-1,4	-	1,4	2,8
---------------------	------	------	---	-----	-----

Tuottoarvokohteet

- Tuottovaatimuksen muutos	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
----------------------------	------	------	-----	-----	-----

Käyvän arvon muutos	13,7	5,9	-	-4,4	-8,0
---------------------	------	-----	---	------	------

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
-----------------------	------	------	-----	-----	-----

Käyvän arvon muutos	-0,9	-0,4	-	0,5	1,0
---------------------	------	------	---	-----	-----

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöihankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistusajan arvonnoususta hyötymiseksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisoituarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoon ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään hankintameno.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen hankinnat

Tilikaudella ei hankittu vaihto-omaisuuskiinteistöjä.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella ei myyty vaihto-omaisuuskiinteistöjä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konserni on aloittanut vuoden 2016 aikana hankekehitys- ja rakennuttamisliiketoiminnan yhteisyrityksensä IVH Asunnot Oy:n kautta. Ensimmäinen kohde, As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 valmistui kesällä 2018. Kohteessa on 20 vuokrattavaa huoneistoa. IVH Asunnot kartoittaa aktiivisesti mahdollisuuksia laajentaa hankekehitystoimintaansa uusiin kohteisiin. Yhteisyrityksen yhdistely konserniin tehdään noudattaen pääomaosuusmenetelmää, jonka seurauksena IVH Asuntojen omistuksia ei esitetä osana taseen sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2018	2017
Vuokratuotot kiinteistöistä	6 731	5 168
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-2 780	-2 289
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	-39
yhteensä	3 951	2 840

12 Liikearvo

Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisen varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen (IAS 36).

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmenttiin ja sisältävät 2015 hankitun hallinnointi-liiketoiminnan, 2016 hankittujen OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan ja Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan sekä 2018 hankitun Dividend Housen hankinnoista syntyneet liikearvot. Liikearvot on kirjattu määrään, jolla hankintahinta on ylittänyt hankitut yksilöidyt nettovarot.

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmentin rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

	t EUR	
Hallinnointiliiketoiminta	400	"HAL"
OVV	265	"OVV"
Lappeenrannan palveluliiketoiminta	700	"LPR"
Dividend House	1 463	"DH"
Konserni yhteensä	2 828	

Arvonalentumistestaus

Testauksessa on kerrytettävissä olevat rahamäärät määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet perustuvat budjettilukuihin ja johdon ennusteisiin, jotka kattavat yhden vuoden ajanjakson. Lyhyt ajanjakso perustuu siihen, että konserni ja osa-alueet, joille liikearvoa on kohdistettu, on kovan kasvun ja uusien liiketoimintojen myötä muutostilassa, jossa pidempien ajanjaksojen ennusteiden laatimiseen liittyisi huomattavaa epävarmuutta.

Keskeisimmät testauksessa käytetyt muuttujat ovat ennustetun liiketulostason lisäksi:

Rahavirtaa tuottava yksikkö	Diskonttaus- korko	reaali-kasvu- ennuste
HAL	8,6 %	0,0 %
OVV	8,1 %	2,0 %
LPR	8,6 %	0,0 %
DH	8,6 %	2,0 %

Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja konsernin painotettuna keskimääräisenä pääomakustannuksena (WACC), jolloin koko pääoman kustannus on oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettu keskiarvo riskillisällä huomioituna.

OVV - ja DH -yksiköiden pitkän välin reaalikasvuennuste perustuu siihen, että niillä on selkeä kasvutavoite ja -suunnitelma ja että markkinoilla on tilaa sekä maantieteellisesti että tuotepohjaisesti. Muille yksiköille ei ole ennustettu pitkän välin reaalikasvua.

Kunkin ostetun liiketoiminnan nykyarvo on laskettu päättymättömien ja kasvavien kassavirtojen nykyarvona ottaen huomioon pitkäaikainen reaalikasvuennuste. Malli ottaa täten samalla huomioon myös jäännösarvon. Arvonalentumistestauksessa ei havaittu viitteitä liikearvojen arvonalentumisesta.

Arvonalentumistestauksen herkkyyssanalyysit

Alla olevassa taulukossa on esitetty mahdolliset muutokset keskeiseen oletukseen, jotka muiden muuttujien pysyessä vakiona tuottaa rahavirtaa tuottavan yksikön nykyarvoksi saman kuin yksikön, jolle liikearvoa on kohdistettu, kirjanpitoarvo on.

Seuraavassa on esitetty näin määritetty diskonttokoron ja reaalikasvuennusteoletuksen muutos %-yksikköinä sekä liiketulostaso-oletuksen muutos prosentteina.

Rahavirtaa tuottava yksikkö	Diskonttokorko	Reaalikasvu	Liiketulostaso
	Ero oletukseen (%-yks)	Ero oletukseen (%-yks)	Ero oletukseen (%)
HAL	7,1 %	-7,1 %	-51,0 %
OVV	23,0 %	-23,1 %	-82,5 %
LPR	5,5 %	-5,7 %	-45,5 %
DH	2,1 %	-2,1 %	-30,0 %

Dividend Housesta kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää yksikön kirjanpitoarvon 931 tuhannella eurolla.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2018	2017
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	39	0
Lisäykset	92	39
Vähennykset	0	0
Poistot	-26	0
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	105	39
Aineelliset hyödykkeet	2018	2017
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	0	0
Lisäykset	31	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-2	0
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	29	0

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistot on tuloslaskelmassa kirjattu kokonaisuudessaan ylläpitokuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2018	2017
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	13 583	1 844
Lisäykset/vähennykset	60	10 680
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-1 230	648
IAS 28.32b mukainen tuotto, Ovaro Kiinteistösijoitus	0	8 937
IAS 36 mukainen arvonalentuminen, Ovaro Kiinteistösijoitus	0	-8 526
IAS 28.42 mukainen arvonalentumisen peruutus, Ovaro Kiinteistösijoitus	1 883	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	14 296	13 583

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, 25,2 %, Helsinki	13 505	-1889	2 292	13 908
IVH Asunnot Oy, 50 %, Helsinki	129	258	0	387
As Oy Harjannetie 24, 50 %, Helsinki	1	0	0	1
Yhteensä				14 296

Arvonalentumisen peruutus / Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Investors House teki elokuussa 2017 julkisen ostotarjouksen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:stä (ent. Orava Asuntorahasto Oyj). Yhtiö toteutti ostotarjouksen lokakuussa 2017 ja sai tämän seurauksena n. 25 % Ovaron osake- ja äänimäärästä. Hankinnan jälkeen Ovaro-omistukseen kirjattiin yhteensä 8.526t euron arvonalentumistappio 2017 tilinpäätökseen. Arvonalentumistappio kirjattiin perustuen arvioon Ovarosta kerrytettävissä olevasta rahamäärästä käyttöarvoon perustuen.

Hankinnan jälkeen Ovarossa on tapahtunut paljon muutoksia. Yhtiön juridinen muoto on muuttunut listatusta kiinteistörahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi, yhtiön johto ja hallitus on vaihtunut sekä yhtiö on julkaissut uudet strategiset tavoitteet kaudelle 2019-2021. Uuden strategian tavoitteena on yhtiön tervehdyttäminen ja operatiivisen tuloksen moninkertaistaminen aiemmasta tasosta. Tavoitteiden

saavuttamiseksi Ovaro on jakanut liiketoimintansa kahteen osaan, ydintoimintaan ja muuhun toimintaan, joista muun toiminnan liiketoiminnasta on tarkoitus luopua ja ydintoimintaa kehittää. Muut toimenpiteet sisältävät hallinnon tehostamisen kustannussäästöjen saamiseksi ja kiinteistösalkun vuokrausasteen noston.

Edellä kuvattujen toimenpiteiden seurauksena Investors Housen näkemyksen mukaan Ovaron tilanne ja lähitulevaisuus on selkiytynyt ja yhtiö on päättänyt tehdä uuden arvonalentumistestauksen.

Ovarosta kerrytettävissä oleva rahamäärä on arvioitu käyttöarvoon perustuen laatimalla yhtiön käytettävissä olevaan informaatioon perustuva rahavirtaennuste seuraavalle neljälle vuodelle ja diskonttaamalla erät ja jäännösarvo nykyhetkeen. Käytetty diskonttokorko on ollut 6 % (2017 testauksessa 7 %). Diskonttokoron muutos on johtunut testauksessa käytettyjen oletusten muutoksesta verrattuna 2017 testaukseen. 2018 testaus on perustunut Ovaron julkaiseman uuden strategian mukaiseen liiketoimintaan kun taas 2017 on ollut enemmän epävarmuutta kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittämisessä, jolloin on katsottu korkeamman tuottovaatimuksen olevan perusteltu.

Testauksen seurauksena Investors House on päättänyt kirjata yhteensä 1.883t euron arvonalentumistappion peruutuksen Ovaron tasearvoon osakkuusyhtiönä. Tuloslaskelmassa tuotto on esitetty Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta -erässä. Segmenttikohtaisissa tuloksissa tuotto on esitetty samassa erässä osana Kiinteistöt-segmentin tulosta. Arvonalentumistappion peruutuksen kirjaamisen jälkeen kirjattua tappiota on jäljellä 6.643t euroa. Arvonalentumistappion peruutuksella ei ollut kassavaikutusta.

Alla on eritelty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vaikutus Investors Housen tulokseen:

	2018	2017
Osuus Ovaron tuloksesta	-1 488	-401
Muut oikaisut	0	-2
Hankintakauden voitto	0	8 937
Arvonalentumistappio	0	-8 526
Arvonalentumistappion peruutus	1 883	0
yhteensä	395	8

Tiedot osakkuusyryksistä

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (ent. Orava Asuntorahasto Oyj)	2018	2017
Pitkäaikaiset varat	167 512	199 617
Lyhytaikaiset varat	15 723	3 946
Pitkäaikaiset velat	87 477	101 927
Lyhytaikaiset velat	9 961	8 315
Myytävänä oleviin omaisuuseriin kohdistuvat velat	7 092	0
Liikevaihto	12 813	13 294
Tilikauden tulos	-14 685	-2 761
Tilikauden laaja tulos	-14 685	-2 701
Osakkuusyrykseltä saadut osingot	0	0

Edellä esitetty informaatio perustuu Ovaron 31.12.2018 IFRS-tilinpäätökseen.

Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen taseessa tilinpäätöspäivänä oli 5,76 euroa/osake.

Ovaron raportoitu osakekohtainen oma pääoma tilinpäätöspäivänä oli 8,22 euroa/osake.
Ovaron raportoitu osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) tilinpäätöspäivänä oli 8,55 euroa/osake.
Ovaron kurssinoteeraus tilinpäätöspäivänä oli 4,80 euroa.

Ovaron kirjanpitoarvon täsmäytys Ovaron taloudelliseen informaatioon:	2018	2017
Ovaron oma pääoma	78 706	93 320
Investors Housen osuus	19 834	23 517
Jäljellä olevat oikaisut:		
Arvonalentuminen	-6 643	-8 526
Sijoituskiinteistöjen arvostus	0	-1 436
Laskennalliset verot	776	0
Muut oikaisut	-59	-42
Kirjanpitoarvo yhteensä	13 908	13 513

Tiedot Yhteisyrityksistä

IVH Asunnot -konserni	2018	2017
Varat yhteensä	3 502	1 684
Velat yhteensä	2 908	1 686
Pitkäaikaiset rahoitusvelat (sisältyy Velat yhteensä -kohtaan)	2 470	1 500
Liikevaihto	97	0
Tilikauden tulos	517	0
Yhteisyritykseltä saadut osingot	0	0
	2018	2017
Myynti osakkuus- ja yhteisyrityksille	11	143
Lyhytaikaiset saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	10

Muut sijoitukset	2018	2017
Muut sijoitukset 1.1.	0	0
Lisäykset	10	0
Vähennykset	0	0
Muut sijoitukset 31.12.	10	0

Konserni on tilikauden aikana hankkinut 19,9 % osuuden Holda Technologies Oy:stä.

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2018	2017
Vakuustalletukset	129	118
Vuokra- ja myyntisaamiset	593	174
Muut saamiset	37	107
Siirtosaamiset	702	788
Yhteensä	1 461	1 187
	2018	2017
Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma		
Erääntymättömät	452	104
Alle 30 pv	75	20
Yli 30 pv	66	50
Yhteensä	593	174

Lyhytaikaiset sijoitukset	2018	2017
Listatut osakkeet	148	0
Yhteensä	148	0

16 Rahavarat	2018	2017
Käteinen raha ja pankkitilit	2 323	1 465

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2018 aikana:	1.1.2018	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	84	0	-67	17
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	17	0	3	20
Muut väliaikaiset erot	107	-16	94	185
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	208	-16	30	222

Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 440	0	366	1 806
Muut väliaikaiset erot	50	45	20	115
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 490	45	386	1 921

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2017 aikana:	1.1.2017	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	0	334	-250	84
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	23	0	-6	17
Muut väliaikaiset erot	0	79	28	107
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	23	413	-228	208
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 447	0	-7	1 440
Muut väliaikaiset erot	19	0	31	50
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 466	0	24	1 490

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on netotettu silloin, kun yhteisöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kirjatut erät toisiaan vastaan ja laskennalliset verot liittyvät samaan veronsaajaan.

31.12.2018 konsernilla ei ollut sellaisia vahvistettuja tappioita ja/tai hyllypoistoja, joista ei ole laskettu verosaamista.

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2018	2017
Pääomalainat	0	379
Pankkilainat	28 641	21 029
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	1 672	4 167
Yritystodistukset	6 994	0
Käytössä olevat luottolimiitit	33	156

Konsernilla on osassa rahoituslaitoslainoista erityisehtoja. Keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen kiinteistöjen arvoon ja korollisten velkojen suhteeseen käyttökatteeseen. Kovenantit rajoittavat myös kiinteistöinvestointeja ja -divestointeja, uutta velanottoa ja voitonjakoa. Johdon näkemyksen mukaan erityisehtoja on noudatettu. Emoyhtiön lainoissa ei ole kovenantteja.

Konsernilla on kolme luottolimiittiä yhteissummaltaan 620 tuhatta euroa, joista oli käytössä 33 tuhatta euroa. Konsernin rahoitusvelat ovat kiinteäkorkoisia yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 22. Korkotason suojaamiseksi konsernilla on korkojohdannaisia, jotka on esitetty liitetietojen kohdassa 21.

19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 6.182.287 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 154.223 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6.028.064 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	2 556	2 556
Osakepääoma 31.12.	2 556	2 556
Ylikurssirahasto 1.1	7	7
Ylikurssirahasto 31.12.	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	29 367	9 359
Lisäykset/vähennykset	-47	20 008
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	29 320	29 367
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	14 198	9 773
IFRS 9 käyttöönotto	-30	0
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	-476	0
Osingonjako	-1 265	-629
Osakeperusteiset liiketoimet	7	6
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	12 434	9 150
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	2 498	5 048
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	46 815	46 128
Määräysvallattomien omistajien osuus	2 671	19
Oma pääoma yhteensä	49 486	46 147

Ylikurssirahasto

Tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut suoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja yhtiön hallussa olleiden omien osakkeiden luovutuksen merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Rahasto sisältää myös uusien osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin antipäätöksessä on nimenomaisesti määrätty merkintähinnan kirjaamisesta rahastoon.

Osakkeiden lukumäärä, kpl	2018	2017
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 182 287	3 519 457
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	0	2 662 830
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	154 223	166 416
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 182 287	6 182 287

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin osinkoa 0,21 euroa/osake, yhteensä 1.265 tuhatta euroa.

Osakeannit

Vuoden 2018 aikana toteutettiin kolme suunnattua osakeantia, joissa luovutettiin yhteensä 12.193 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 9.4.2018 suunnatusta annista yhtiön työntekijöille liittyen konsernin vuoden 2017 osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin henkilöstölle 7.650 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 20.4.2018 suunnatusta annista yhtiön työntekijöille liittyen konsernin vuoden 2017 osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin henkilöstölle 1.554 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina. Yhtiö on tehnyt joulukuussa suunnatun annin, missä kolmelle hallituksen jäsenelle on annettu yhteensä 2.989 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 28.9.2015. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2018 lopussa yhtiön hallussa oli 154.223 osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.9.2020 saakka.

Vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen 23.4.2018 päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 600.000 yhtiön uutta osaketta. Vuoden 2018 lopussa koko valtuutus oli käyttämättä. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu taloudellinen syy. Valtuutus kumosi kaikki aiemmin myönnetyt käyttämättömät osakeantivaltuutukset lukuunottamatta yllä eriteltyä 28.9.2015 myönnettyä yhtiön hallussa olevia osakkeita koskevaa valtuutusta. Valtuutus on voimassa vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2018	2017
Vuokraennakot	50	49
Ostovelat	2018	2017
Ostovelat	363	226
Siirtovelat	2018	2017
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	1 233	249
Johdannaisten käypä arvo	228	83
Muut siirtovelat	1 095	800
	2 556	1 132
Muut velat	2018	2017
Arvonlisäverovelka	313	333
Saadut vuokravakuudet	487	370
Muut velat	140	180
	940	883
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	3 909	2 290

21 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset ja korko-optiot

Konsernin vaihtuvakorkoiset lainat on osittain muutettu koronvaihtosopimuksilla ja korko-optiosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Sopimusten vastapuolina ovat Nordea ja Handelsbanken. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. 31.12.2018 konsernin vaihtuvakorkoisista lainoista 31 prosenttia oli suojattuna.

Johdannaiset (t eur)	Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
2018			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	2,7	9 305	-228
2017			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	2,5	11 286	-83
Eräntyminen	alle 1v	1-5v	yli 5v
2018			
ei-suojauslaskennassa olevat	1 080	8 225	0
2017			
ei-suojauslaskennassa olevat	0	11 286	0

Johdannaissopimukset on alun perin merkitty taseeseen käypiin arvoihin ja myöhemmin arvostettu käypiin arvoihin tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot kuvastavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Sopimusten käyvät arvot on määritetty perustuen vastapuolipankkien ilmoittamiin markkina-arvoihin. Johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa vaan sopimusten arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

22 Vastuusitoumukset

Maanvuokrasopimukset (t EUR)	2018	2017
Maksut seuraavan vuoden aikana	34	34
Maksut 1-5 vuotta	118	118
Maksut myöhemmin kuin viiden vuoden päästä	766	800
Yhteensä	918	952

Osa Lappeenrannan Skinnarilan kiinteistöistä on vuokratonteilla. Vuokranantajina on Senaatti-kiinteistöt ja Lappeenrannan kaupunki. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Yllä esitetyt odotetut vuokravastuut on laskettu huomioimatta mahdollisia indeksikorotuksia perustuen vuonna 2018 toteutuneisiin vuokriin.

Konsernin kiinteistöissä on tehty vuosina 2010-2018 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2018 vastuun enimmäismäärä oli 924 tuhatta euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2028.

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:

	31.12.2018	31.12.2017
Korolliset velat (t EUR)	37 340	25 731
Emoyhtiö, Investors House Oyj	13 754	8 661
<i>Vakuudet</i>		
Kiinteistö Oy Toejoen City koko osakekanta		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 koko omistettu osakekanta		
As Oy Espoon Soukanpaiste koko osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestarinranta koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmala, koko omistettu osakekanta		
<i>Takaukset</i>		
Investors House CF 1 Oy:n puolesta	186	186

Tytäryritysten korolliset velat	23 586	17 070
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	528	551
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	607	634
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	680	710
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 495	2 599

Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	242	357
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	3 949	4 126
As Oy Lahden Kulmala	969	1 004
As Oy Kallonsivu	40	0
Investors House CF 1 Oy	186	186
Kampus Skinnarila Oy	6 046	6 873
IVH Kampus Ky	3 643	0
Koy Kauppakatu 18	3 690	0
As Oy Vaasan Kråklundinkatu	489	0
As Oy Porvoon Rinnetie	0	30
Vuokratar Oy	22	0
Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	747	747
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 003	1 003
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	1 144	1 144
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 205	4 205
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	5 530	5 530
As Oy Hml Aronitunkuja 7	3 000	3 000
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13, annettu yhteensä	0	1 400
As Oy Lahden Kulmala, annettu yhteensä	5 000	5 000
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	1 135	1 135
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Kauppakatu 18	185 000	0
IVH Kampus Ky -alakonsernin vastuiden vakuudeksi pantattu Kampus Skinnarila Oy:n, Koy Kauppakatu 18:n ja Koy IVH Kampuksen osakekannat sekä yhtiöiden pankkitilit ja vuokrasaavat.		

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2018	31.12.2017
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	62	61
Myöhemmin maksettavat	25	67
Yhteensä	87	128

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuvat toimitilojen sekä koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista.

23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot

Korkoriski

Konsernin olennaisin rahoitusriski on korkoriski. Kiinteistösijoittaminen on pääomia sitovaa liiketoimintaa, jossa vieraan pääoman rooli on merkittävä. Tästä syystä myös Investors Housen korollisen vieraan pääoman määrä on merkittävä konsernin taseeseen suhteutettuna.

Konsernin korolliset velat ovat yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia pankkilainoja. Korkorisikin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen vaihtelun vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksia, joilla osa vaihtuvakorkoisista lainoista on muutettu kiinteäkorkoisiksi. Koronvaihtosopimuksista on esitetty lisäinformaatiota liitetiedossa 21.

Konsernin korolliset velat olivat tilikauden lopussa 37.340t eur. Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 7,8 vuotta. Korollisista veloista 43,7 prosenttia oli joko korkosuojattu tai kiinteäkorkoisia lainoja. Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja 140t eur ja yhden prosenttiyksikön lasku kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja 85t eur. Korkojen laskun rahoituskuluja kasvattava vaikutus perustuu siihen, että suurimmassa osassa yhtiön pankkilainoista korko on vähintään lainamarginaalin suuruinen, jolloin markkinakorkojen laskusta tilanteessa, jossa korot ovat jo negatiivisia, ei ole konsernille hyötyä. Johdannaissopimukseen liittyvissä maksuissa sen sijaan negatiivinen markkinakorko huomioidaan, jolloin markkinakorkojen laskiessa Investors Housen maksettavaksi tulevat maksut kasvavat.

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat	1,83 %
Pankkilainat johdannaissopimukset huomioiden	2,12 %
Yritystodistukset	0,85 %

Konsernin tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihtelusta.

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla. Vuokralaisten luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten solmimista ja suurimpaan osaan vuokrasopimuksia liittyy maksettu vuokravakuus tai muu takaus. Investors House ei ole tunnistanut saamisissaan merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 2t eur (28t eur).

Maksuvalmiusriski

Konserni pyrkimys on, että sillä on riittävät rahavarat ja sitovat luottolimiitit maksuvalmiuden varmistamiseksi. Maksuvalmiusriskiä hallitaan aktiivisella kassanhallinnalla sekä kassabudjetoinnilla. Johto seuraa myös säännöllisesti konserniin kuuluvien yhtiöiden kassatilannetta ja sitoutuneen käyttö pääoman kehitystä. Lainojen erääntymisajankohdat huomioidaan osana riskinhallintaa ja tarvittavin osin korvaava rahoitus pyritään järjestämään riittävän ajoissa ennen lainojen erääntymisiä. Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä riskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2018	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	1 699	21 166	7 475
Yritystodistukset	7 000		
Johdannaiset	228		
Muut velat	3 681		
Yhteensä	12 608	21 166	7 475

2017	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	4 323	14 408	7 000
Yritystodistukset			
Johdannaiset	83		
Muut velat	2 207		
Yhteensä	6 613	14 408	7 000

Kiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

Pääomahallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin nettovelkaantumisaste riittävän alhaisella tasolla. Hallituksen asettamiin strategiaan tavoitteisiin lukeutuu omavaraisuusasteen pitäminen vähintään 45 prosentissa, joka on katsottu riskinhallinnan näkökulmasta asianmukaiseksi tasoksi.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2018	2017
Rahavarat	-2 323	-1 465
Korolliset lainat	37 340	25 731
Nettovelat	35 017	24 266
Oma pääoma yhteensä	49 486	46 147
Nettovelkaantumisaste (gearing)	70,8 %	52,6 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2018			
Pitkäaikaiset varat:			
Muut sijoitukset (taso 3)		10	10
Yhteensä		10	10
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	593		593
Muut saamiset	868		868
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		148	148
Rahavarat	2 323		2 323
Yhteensä	3 784	148	3 932
Pitkäaikaiset velat:			
Korolliset velat	28 641		28 641
Yhteensä	28 641		28 641
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		228	228
Korolliset velat	8 699		8 699
Ostovelat ja muut velat	3 681		3 681
Yhteensä	12 380	228	12 608
2017			
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	184		184
Muut saamiset	1 013		1 013
Rahavarat	1 465		1 465
Yhteensä	2 662		2 662
Pitkäaikaiset velat:			
Korolliset velat	21 408		21 408
Yhteensä	21 408		21 408
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		83	83
Korolliset velat	4 323		4 323
Ostovelat ja muut velat	2 207		2 207
Yhteensä	6 530	83	6 613

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot vastaavat niiden käypiä arvoja. Konsernilla ei ole rahoituseriä, joita netotetaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

Seuraavassa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa.

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat

			Taso 1	Taso 3
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2018	10		10
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2017	0		
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2018	148	148	
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2017	0		
Korkojohdannaiset	31.12.2018	-228		-228
Korkojohdannaiset	31.12.2017	-83		-83

Tasolla 3 esitettyjen osalta erittely tilikauden aikana tapahtuneista muutoksista:

Rahoitusvarat	2018	2017
Rahoitusvarat 1.1.	0	0
Lisäykset	10	0
Vähennykset	0	0
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvarat 31.12.	10	0

Rahoitusvelat	2018	2017
Rahoitusvelat 1.1.	83	115
Lisäykset	145	0
Vähennykset	0	32
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvelat 31.12.	228	83

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Toejoen City	Suomi	Pori	100	100
OVV Asuntopalvelut Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki	60	60
Vuokratar Oy *	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	97	97
As Oy Espoon Soukanpaiste	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Tampereen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy	Suomi	Loviisa	100	100
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
Kampus Skinnarila Oy	Suomi	Helsinki	84	84
Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarila	Suomi	Lappeenranta	84	84
Kiinteistö Oy Kauppakatu 18 *	Suomi	Jyväskylä	84	84
IVH Kampus Ky *	Suomi	Helsinki	84	84
Dividend House Oy *	Suomi	Helsinki	67	67
As Oy Vaasan Kråklundinkatu *	Suomi	Vaasa	100	100
Kiinteistö Oy Keskusväylä *	Suomi	Pori	56	56
Kiinteistö Oy Kotkan Kyminlinnantie 18 *	Suomi	Kotka	100	100
As Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	30	30
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Suomi	Helsinki	2	2

* tilikauden aikana tullut uusi yhtiö

Sisältää myös yhtiöt, jotka kuuluvat konserniin alakonsernirakenteen kautta.

Listaus ei sisällä toimimattomia ns. hylly-yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta.

25 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria sekä kalustovuokria.

Sopimuksiin liittyvät tulevaisuuden maksut on eritelty liitetiedossa 22.

Konserni vuokralle antajana

Asuinkiinteistöjen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, joiden irtisanomisaika on 1 kk.

Liikekiinteistöissä on useita erilaisia vuokrasopimusmalleja. Suurin osa on irtisanottavissa 6 kk sisällä ilmoituksesta. Muutamat sopimukset ovat pitkäaikaisia määräaikaista sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

Vähintään yli vuoden jatkuvien ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2018	2017
Yhden vuoden kuluessa	2 635	1 363
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	4 037	2 078
Yli viiden vuoden kuluttua	6 168	1 038
Yhteensä	12 840	4 479
 Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	 315	 210

26 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin luetaan kuuluvaksi emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuus- ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muu johtoryhmä. Edellä mainittujen henkilöiden puoliset, muut läheiset perheenjäsenet sekä määräysvaltayhteisöt ovat myös lähipiirissä.

Konsernin johto tilikauden aikana:

Hallitus:

Puheenjohtaja Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja Timo Valjakka (30.10.2018 asti), jäsenet Mikael Grönroos, Taina Ahvenjärvi, Esa Haavisto (23.4.2018 asti) ja Pekka Komulainen (23.4.2018 lähtien)

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (Asunnot, 30.9.2018 asti), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV, 31.10.2018 asti), toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Asunnot ja OVV, 23.4.2018 lähtien) ja toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House, 23.4.2018 lähtien)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2018	2017
Tapani Rautiainen, puheenjohtaja	15	9
Timo Valjakka, varapuheenjohtaja	10	6
Taina Ahvenjärvi, jäsen	12	6
Mikael Grönroos, jäsen	12	6
Pekka Komulainen, jäsen	10	0
Esa Haavisto, jäsen	2	6
Yhteensä	61	33

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä 31.12.2018:

Alla on esitetty hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus Investors House Oyj:ssä henkilökohtaisesti ja määräysvalta yhteisöjen osalta

	Osakkeita	%-osuus äänivallasta
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	2 350	
Royal House Oy:n kautta	1 014 780	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 856 522	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 880 237	47,78 %
Mikael Grönroos:		
Henkilökohtaisesti	93 766	
OWH-Yhtiöt Oy:n kautta	272 498	
yhteensä	366 264	6,08 %
Pekka Komulainen	1 319	0,02 %
Petri Roininen:		
Henkilökohtaisesti	10 828	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 856 522	
Core Capital Oy:n kautta	470 813	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 344 748	38,90 %
Päivi Kangas	2 154	0,04 %
Tiina Lensu	1 267	0,02 %
Matti Leinonen	960	0,02 %
Risto Päivänsalo		
Henkilökohtaisesti	44 988	
Dividend House Nordic Small Cap *	62 310	
yhteensä	107 298	1,78 %

* Päivänsalo on Dividend House Nordic Small Cap -osakerahaston salkunhoitaja

Lähipiiritransaktiot / IVH Kampus Ky

Dividend Housen hankinnan seurauksena konserni laajensi kiinteistöliiketoimintaansa perustamalla toimitilakiinteistöihin sijoittavan kiinteistörahaston, IVH Kampus Ky:n, ja ryhtymällä sen isoimmaksi sijoittajaksi noin 84 %:n osuudella. Yhtiö sijoitti rahastoon apporttina Kampus Skinnarila Oy:n osakekannan. Toisena kiinteistönä rahastoon hankittiin Jyväskylästä Nordean talona tunnettu Kiinteistö Oy Kauppakatu 18. Tämä hankinta toteutettiin osin kauppana ja osin apporttisijoituksena rahastoon. Hankinta oli lähipiiriliiketoimi, koska Koy Kauppakatu 18:n omisti Royal House Oy, joka on Investors Housen hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen

määräysvaltayhteisö. Varmistuaikseen transaktioiden markkinaehtoisuudesta, molemmista kiinteistöistä hankittiin ulkopuolinen arvio ja transaktiot toteutettiin näiden arvioiden mukaisilla arvoilla. Transaktiot ja rahaston perustaminen tiedotettiin pörssitiedotteella 17.12.2018.

Muut lähipiiriliiketoimet	2018	2017
Myynnit lähipiirille	42	46
Maksetut korot lähipiirille	20	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	379	379
Saamiset lähipiiriltä	31	19

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella ja vertailukaudella myydyistä hallinnointipalveluista hallituksen puheenjohtajan määräysvaltayhteisöille ja korkojen osalta alla eriteltyjen pääomallainojen kertyneistä koroista. Liiketoimet toteutettiin normaalein kaupallisin ehdoin.

Lähipiirilainat

Konsernin tytäryhtiö Kampus Skinnarila Oy:llä on ollut pääomallainaa lähipiiriltä.

Lainasaldot tilikauden alussa olivat Royal House Oy:lle (Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö) 352 tuhatta euroa ja Core Capital Oy:lle (Petri Roinisen määräysvaltayhteisö) 27 tuhatta euroa. Lainat on maksettu pois tilikauden aikana. Maksetut lainapääomat olivat Royal Houselle 352 tuhatta euroa ja Core Capitalille 27 tuhatta euroa. Pääomien maksun yhteydessä maksetut kertyneet korot olivat 20 tuhatta euroa. Lainat oli annettu normaalein kaupallisin ehdoin.

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiön hallitus päivitti strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet 24.1.2019. Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

- Osakkeenomistajan 10 %:n vuotuinen kokonaistuotto strategiakauden läpi tarkasteltuna.
- Liiketoiminnallisesti konsernin osakekohtaisen nettovarallisuuden ja operatiivisen tuloksen jatkuva parantaminen
- Voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostona mikäli hallitus näkee sen omistaja-arvon kannalta perustelluksi
- Rahoituksellisen riskin hallitsemiseksi vähintään 45 % omavaraisuusaste ja vähintään 50 % korkosuojaus emoyhtiön lainoissa

Investors Housen tytäryhtiö Dividend House Oy:n hallinnoima toimitilakiinteistöihin sijoittava vaihtoehtoisrahasto IVH Kampus Ky, jonka ankkurisijoittajana Investors House toimii, teki aiesopimuksen 32M euron kiinteistö Hankintojen arvioidaan toteutuvan 2019 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Yhtiö myi 31.1.2019 omistamansa Kiinteistö Oy Lovisa Ulrikaborgin ja As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7:n osakekannat kansainväliselle sijoittajalle. Kohteiden velaton kauppahinta oli 5,6M eur.

As Oy Vaasan Kråklundinkadun kauppa Vaasan Kaupungin kanssa purettiin 28.2.2019.

Ylimääräinen yhtiökokous antoi hallitukselle 24.1.2019 valtuutuksen enintään 600.000 oman osakkeen hankkimiseen. Valtuutus on voimassa 30.4.2020 asti. Hallitus päätti 1.3.2019 aloittaa enintään 60.000 osakkeen hankinnan. Osakkeet hankitaan julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan.

28 Yrityshankinnat

Dividend House Oy:n hankinta

Investors House allekirjoitti 22.2.2018 sopimuksen ostaakseen enemmistöosuuden rahastoyhtiö Dividend House Oy:stä. Hankinta oli ehdollinen Finanssivalvonnan hyväksynnälle. Finanssivalvonnan hyväksytyä transaktion, kauppa toteutettiin ja määräysvalta saatiin 4.4.2018. Muiden hankinnan yhteydessä toteutettujen omistusjärjestelyiden jälkeen Investors Housen omistusosuus Dividend Housen osakkeista ja äänivallasta oli hankintahetkellä noin 69 %. Tilikauden neljännen neljänneksen aikana toteutettiin ennalta sovittu kauppa määräysvallattoman omistajan kanssa, jonka seurauksena tilinpäätöshetkellä Investors Housen osuus Dividend Housen osakkeista ja äänivallasta on noin 67 %. Määräysvallattomien omistajien osuus osakkeista ja äänivallasta oli hankintahetkellä noin 31 % ja tilinpäätöshetkellä noin 33 %. Määräysvallattomat omistajat koostuvat Dividend Housen henkilöstöstä sekä aiemmista henkilöosakkaista. Dividend House on yhdistelty konsernin lukuihin 4.4.2018 alkaen ja segmenttiraportoinnissa se raportoidaan osana Palvelut-segmenttiä. Määräysvallattomien omistajien osuudet kohdeyhtiössä on arvostettu määrään, joka vastaa niiden osuutta Dividend Housen hankintahetken yksilöitävissä olevasta nettovarallisuudesta.

Dividend House on kotimainen 2009 perustettu osinkosijoittamiseen keskittyvä rahastoyhtiö, joka tarjoaa korkealaatuista salkunhoitoa yksityis- ja ammattisijoittajille, yrityksille ja instituutioille. Yhtiön osinkoteemainen rahastovalikoima sisältää 3 osakerahastoa. Pieniin ja keskiuuriin eurooppalaisiin yhtiöihin sijoittava European Small Cap, kansainvälisiin osinkoaristokraatteihin sijoittava Global Aristocrats sekä pieniin ja keskiuuriin pohjoismaisiin yhtiöihin sijoittava Nordic Small Cap.

Finanssivalvonta myönsi Dividend Houselle 3.12.2018 AIFM- eli vaihtoehtoisrahastojen hoitajan toimiluvan. Luvan saamisen jälkeen Dividend House perusti ensimmäisen toimitilakiinteistöihin sijoittavan kiinteistörahaston, IVH Kampus Ky:n. Investors House sijoitti uuteen rahastoon Lappeenrannassa sijaitsevan yhdeksästä toimitilakiinteistöistä koostuvan IVH Kampuksen ja tuli samalla uuden rahaston suurimmaksi sijoittajaksi. Tilinpäätöshetkellä rahaston bruttokoko on noin 30 miljoonaa euroa.

Dividend House -hankinta oli Investors Housen Palvelut-segmentin kasvattamiseen tähtäävän strategian mukainen ja yhtiö näkemys on, että uusi kokonaisuus mahdollistaa molempien yhtiöiden asiakkaiden paremman palvelun, mahdollistavan ristiin myynnin sekä helpottavan uusasiakashankintaa.

Transaktion vastike oli kokonaisuudessaan käteispohjainen sisältäen peruskauppahinnan, joka maksettiin myyjille määräysvallan siirtymisen yhteydessä sekä ehdollisen kauppahinnan, joka riippuu Dividend Housen vuoden 2018 tuloksesta. Peruskauppahinta oli 1.690t eur ja ehdollinen lisäkauppahinta 0 - 217t eur. Lisäkauppahinnan mahdollinen maksu tapahtuu toteutuneeseen tulokseen perustuen kevään 2019 aikana.

Hankinnasta aiheutuneet menot olivat noin 50t eur sisältäen varainsiirtoveron sekä asiantuntijoiden palkkioita. Menot on kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin. Hankintahetkestä eteenpäin on Investors Housen tuloslaskelmaan kirjattu Dividend Housen liikevaihtoa 538t eur ja tappiota 35t eur. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2018, olisi konsernin liikevaihto ollut 8.438t eur (pro forma) ja tulos 2.434t eur (pro forma). Edellä esitetyt pro forma-luvut

ovat tilintarkastamattomia.

Hankinnan kirjanpidollinen käsittely on saatu valmiiksi ja hankinnasta kirjatut erät on esitetty alla lukuun ottamatta ehdollista lisäkauppahintaa, joka voi muuttua nyt kirjatusta. Lisäkauppahinnan muutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Alla kuvataan kauppahinnan muodostuminen, hankittujen varojen ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä sekä kirjattu liikearvo sekä määräysvallattomien omistajien osuus.

Vastike:

Peruskauppahinta	1.690t eur
Alun perin kirjattu ehdollinen lisäkauppahinta	134t eur
Hankintahinta yhteensä	1.824t eur

Varojen ja velkojen käypä arvo:

Pitkäaikaiset varat:		Pitkäaikaiset velat:	
Aineettomat hyödykkeet	79t eur	Laskennalliset verovelat	39t eur
Aineelliset hyödykkeet	31t eur		
Laskennalliset verosaamiset	77t eur	Lyhytaikaiset velat:	
		Osto- ja muut velat	119t eur
Lyhytaikaiset varat:		Velat yhteensä	158t eur
Myynti- ja muut saamiset	134t eur		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset	151t eur		
Rahat	204t eur		
Varat yhteensä	676t eur		
Nettovarallisuus yhteensä	518t eur		
Hankittu nettovarallisuus	361t eur		
Määräysvallattomien omistajien osuus nettovarallisuudesta	157t eur		
Hankinnasta kirjattu liikearvo	1.463t eur		

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
	€	€
Liikevaihto	3 619 643,56	3 320 850,23
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 267 069,45	2 124 754,40
Hallintopalkkiotuotot	1 352 574,11	1 196 095,83
Liiketoiminnan muut tuotot	6 553 521,58	714 180,11
Materiaalit ja palvelut	-1 614 474,09	-1 757 484,38
Ostot tilikauden ajan	-1 360 105,84	-1 365 686,00
Varastojen muutos		
Ulkopuoliset palvelut	-254 368,25	-391 798,38
Nettotuotto	8 558 691,05	2 277 545,96
Henkilöstökulut	-906 274,04	-879 051,49
Suunnitelman mukaiset poistot	-80 000,00	-80 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-646 862,36	-719 998,43
Liikevoitto	6 925 554,65	598 496,04
Rahoitustuotot	45 813,97	44 344,99
Rahoituskulut	-270 987,90	-263 004,64
Rahoituskulut (netto)	-225 173,93	-218 659,65
Voitto ennen veroja	6 700 380,72	379 836,39
Tuloverot	-1 343 797,64	-72 826,03
Tilikauden voitto	5 356 583,08	307 010,36

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Liikearvo		
Liikearvo	80 000,00	160 000,00
	<u>80 000,00</u>	<u>160 000,00</u>
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	34 233 699,75	23 846 347,91
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	13 507 262,14	14 190 782,98
Muut osakkeet ja osuudet	341 944,80	341 944,80
Muut saamiset	0,00	475 200,00
	<u>48 082 906,69</u>	<u>38 854 275,69</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	48 162 906,69	39 014 275,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	1 952 179,19	1 952 179,19
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	526 959,76	526 959,76
Muut saamiset	128 744,02	117 726,95
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	128 347,42	110 479,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 847 130,86	1 787 691,08
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	136 417,00	81 048,67
Muut saamiset	32 422,20	41 356,21
Siirtosaamiset	354 508,16	261 727,14
	<u>4 154 529,42</u>	<u>2 926 989,48</u>
Rahat ja pankkisaamiset	528 611,79	368 354,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 635 320,40	5 247 522,98
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>54 798 227,09</u>	<u>44 261 798,67</u>
VASTATTAVAA	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	29 367 827,41	29 289 045,29
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	152 767,11	1 111 022,50
Tilikauden voitto	5 356 583,08	307 010,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	37 439 836,32	33 269 736,87

PAKOLLISET VARAUKSET

Muut pakolliset varaukset	72 337,00	64 695,82
	<u>72 337,00</u>	<u>64 695,82</u>

PAKOLLISET VARAUKSET YHTEENSÄ

72 337,00 **64 695,82**

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	6 123 106,50	5 803 004,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>6 146 111,11</u>	<u>5 826 008,61</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	7 635 159,82	2 858 391,35
Saadut ennakot	21 292,71	24 235,49
Ostovelat	112 544,17	30 212,79
Velat saman konsernin yrityksille	1 771 471,10	1 596 736,59
Muut velat	179 988,78	150 634,98
Siirtovelat	1 419 486,08	441 146,17
	<u>11 139 942,66</u>	<u>5 101 357,37</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

17 286 053,77 **10 927 365,98**

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

54 798 227,09 **44 261 798,67**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2018</u>	<u>1.1.-31.12.2017</u>
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	6 700 380,72	379 836,39
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	225 173,93	218 659,65
Poistot	80 000,00	80 000,00
Investointien rahavirrassa esitetyt erät	-6 535 988,02	-694 826,37
Muut oikaisut	78 782,12	16 875,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>548 348,75</u>	<u>544,67</u>
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-1 226 995,15	147 542,32
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	<u>-678 230,06</u>	<u>420 245,33</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 356 876,46	568 332,32
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-246 934,95	-258 602,17
Saadut korot liiketoiminnasta	20 631,38	2 584,77
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	<u>-91 195,50</u>	<u>-116 643,26</u>
Liiketoiminnan rahavirta	-1 674 375,53	195 671,66
 Investointien rahavirta		
Myönnetty/takaisin maksetut lainat	475 000,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4 305 978,66	-3 009 546,78
Luovutustulot muista sijoituksista	1 005 275,42	2 402 458,95
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
Investointien rahavirta	-2 825 703,24	-607 087,83
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	1 985 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 074 398,00	-1 857 219,05
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12 000 000,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-5 000 000,00	0,00
Maksetut osingot	-1 265 265,75	-629 045,16
Osakeannit	0,00	1 215 997,38
Rahoituksen rahavirta	4 660 336,25	714 733,17
 Rahavarojen muutos	160 257,48	303 317,00
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	<u>368 354,31</u>	<u>65 037,31</u>
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u>528 611,79</u>	<u>368 354,31</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT**Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Taseen vertailutietoja on oikaistu lyhyt- ja pitkäaikaisten saamisten sekä lyhytaikaisten velkojen osalta vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Aineeton ja aineellinen omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Liikearvosta tehtävä poisto on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan perusteella.

Hyödyke	Poisto
Liikearvo	5 v tasapoisto

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot**Liiketoiminnan muut tuotot**

Tuloslaskelman liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy luovutusvoittoja osuuksista. Tämä sisältää osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myyntivoittojen tuloutusta yhteensä 6 553 521,58 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2018	2017
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	428 844,13	494 008,98
Atk-laite ja ohjelmistokulut	27 463,99	15 845,91
Muut kone- ja kalustokulut	7 223,84	18 480,85
Myynti- ja markkinointikulut	86 598,93	71 146,69
Matkakulut	17 412,06	15 551,70
Edustuskulut	3 423,99	3 886,08
Muut liiketoiminnan kulut	75 895,42	101 078,22
Yhteensä	646 862,36	719 998,43

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2018	2017
Tilintarkastus	74 200,00	35 170,00
Todistukset ja lausunnot	0,00	5 015,52
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	1 147,50	4 814,48
Yhteensä	75 347,50	45 000,00

2018 palkkioista 49.755,00 euroa on maksettu Nexia Oy:lle ja 25.592,50 euroa KPMG Oy Ab:lle.
2017 kaikki palkkiot on maksettu Nexia Oy:lle.

Henkilöstökulut	2018	2017
Palkat ja palkkiot	775 434,21	720 655,35
Eläkekulut	124 524,86	131 369,60
Muut Henkilösivukulut	6 314,97	27 026,54
Yhteensä	906 274,04	879 051,49

Henkilöstökulut sisältävät hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkoja ja palkkioita seuraavasti:
(luvut on pyöristetty lähimpään euroon)

Henkilöstökulut	2018	2017
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	15 214	9 000
Timo Valjakka	9 707	6 000
Taina Ahvenjärvi	12 214	6 000
Mikael Grönroos	12 214	6 000
Pekka Komulainen	10 356	0
Esa Haavisto	1 857	6 000
Hallitus yhteensä	61 562	33 000
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	162 813	110 000
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	388 795	364 314
Kaikki yhteensä	613 170	507 314

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2018	2017
Toimihenkilöt	11	9

Rahoitustuotot ja -kulut	2018	2017
Osinkotuotot, konserni		
Luovutusvoitot osuuksista		
Korkotuotot, konserniyhtiöt	24 872,59	24 046,55
Korkotuotot	20 431,38	2 584,77
Muut rahoitustuotot	510,00	17 713,67
Rahoitustuotot yhteensä	45 813,97	44 344,99
Korkokulut, konserniyhtiöt	-17 500,01	-17 500,01
Korkokulut	-242 060,04	-239 580,19
Muut rahoituskulut	-11 427,85	-5 924,44
Rahoituskulut yhteensä	-270 987,90	-263 004,64

Poistot ja arvonalentumiset

Liikearvo	2018	2017
Alkuperäinen hankintameno	400 000,00	400 000,00
Lisäykset/vähennykset hankintamenoon tilikaudella	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 1.1.	160 000,00	240 000,00
Tilikauden poistot	80 000,00	80 000,00
Kertyneet poistot 31.12.	320 000,00	240 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	80 000,00	160 000,00

Siirtosaamiset

	2018	2017
Jaksotetut välittömät verot	0,00	27 179,93
Jaksotetut kulut	14 219,15	16 474,61
Myynnin jaksotukset	318 672,00	213 755,59
Muut	21 617,01	4 317,01
Yhteensä	354 508,16	261 727,14

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2018	2017
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	526 959,76	526 959,76
Yhteensä	526 959,76	526 959,76

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2018	2017
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 500 297,74	1 500 297,74
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 346 833,12	287 393,34
Yhteensä	2 847 130,86	1 787 691,08

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2018	2017
Lainat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
Yhteensä	23 004,61	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2018	2017
Muut velat konserniyrityksille	1 150 000,00	1 150 000,00
Siirtovelat konserniyrityksille	11 200,00	161 551,47
Ostovelat konserniyrityksille	610 271,10	285 185,12
Yhteensä	1 771 471,10	1 596 736,59

Emoyhtiön saamiset ja velat omistusyhteisyrittäjä

Saamiset omistusyhteisyrittäjä, lyhytaikainen	2018	2017
Myyntisaamiset omistusyhteisyrittäjä	0,00	4 961,67
Lainasaamiset omistusyhteisyrittäjä	136 417,00	76 087,00
Yhteensä	136 417,00	81 048,67

Oman pääoman muutokset

	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	29 289 045,29	9 358 362,41
Lisäykset	78 782,12	20 308 667,89
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	29 367 827,41	29 289 045,29
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 418 032,86	1 740 067,66
Osingonjako	-1 265 265,75	-629 045,16
Tilikauden tulos	5 356 583,08	307 010,36
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	5 509 350,19	1 418 032,86
Oma pääoma yhteensä 31.12.	37 439 836,32	33 269 736,87

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2018	2017
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	29 367 827,41	29 289 045,29
Edellisten tilikausien voitto	152 767,11	1 111 022,50
Tilikauden tulos	5 356 583,08	307 010,36
Voitonjakokelpoiset varat	34 877 177,60	30 707 078,15

Pakolliset varaukset 72 337,00 64 695,82

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2018 on negatiivinen 72 337,00 €, jonka yhtiö on kirjannut pakolliseksi varaukseksi rahoituskulujen ryhmään. Käypä arvo kuvaa sitä hintaa, minkä yhtiö saisi tai joutuisi maksamaan, jos johdannaissopimus purettaisiin yhtiön tai pankin toimesta.

Johdannaissopimusten vastapuolena on Nordea Bank Oyj. Johdannaisten olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1492057/2038344	300	0,15 %	15.4.2019
OTC Koronvaihtosopimus no. 1635718/2283041	500	0,53 %	15.2.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1546455/2121386	750	0,82 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1618441/2246854	1250	0,32 %	14.12.2020
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1776095/2788181	1000	0,42 %	22.3.2022

Yhtiö on suojannut osan rahoituslainoistaan korko-optiosopimuksella (korkokatto). Korko-optioita ei ole arvostettu kirjanpitolain 5 luvun 2 a §:n nojalla käypään arvoon. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2018 on negatiivinen -1,02 €. Johdannaissopimusten vastapuolena on Svenska Handelsbanken AB. Sopimuksen olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint.korko	Erääntyminen
OTC Korko-optiosopimus no. 249908040	780	0,50 %	21.11.2019

Emoyhtiön vaihtuvakorkoisista lainoista 79 prosenttia oli suojattuna tilinpäätöspäivänä.

Velat ja annetut vakuudet

	2018	2017
Velat rahoituslaitoksille	13 758 266	8 661 395

Yleisvakuudet;

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Toejoen City, Antintori osakkeet 1-51320

tytäryhtiö Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7, koko omistettu osakekanta

Asunto Oy Lahden Kulmala,

osakkeet 978-1116, 2121-2259, 2260-2479, 2480-2593, 2594-2684, 2685-2904,

2905-3018, 3019-3109, 3954-4111, 4294-4362

tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Soukanpaiste 1, koko osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Tampereen Lampihongisto, koko osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta, koko osakekanta

Vakuudeksi annettujen osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2018 on 14.896.492,30 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Investors House CF1 Oy pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 186.000 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2018	31.12.2017
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	37 455	51 232
Myöhemmin maksettavat	24 545	62 000
Yhteensä	62 000	113 232

Muihin vuokrasopimukseen sisältyy auton vuokrasopimus, joka on 3-5 vuoden mittainen ja siihen ei sisälly lunastusehtoja. Leasingvastuusiin sisältyy myös Nordea Rahoitus Suomi Oy:n leasinglimiittien vuokravastuun. Leasinglimiitin vastuun määrä on limiittiin rahoitettujen sopimusten jäljellä olevat verolliset vuokrat yhteensä.

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt**Sijoitukset**

	Saman konsern	Muut omistukset	Muut saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	23 846 347,91	14 532 727,78	475 200,00	38 854 275,69
Muutokset tilikaudella	10 387 351,84	-683 520,84	-475 200,00	9 228 631,00
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.2018	34 233 699,75	13 849 206,94	0,00	48 082 906,69

Siirtovelat

	2018	2017
Henkilöstökulut	161 651,17	285 179,30
Tuloverot	1 229 670,14	0,00
Korot	21 057,75	16 781,35
Muut	7 107,02	139 185,62
Yhteensä	1 419 486,08	441 146,27

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	50	50
<i>IVH Asunnot Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>Asunto Oy Helsingin Alppikylän Ha</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
As Oy Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	50	50
Ovaro Kiinteistösjointus Oyj	Suomi	Helsinki	25	25

Asunto-osakkeet vaihto-omaisuus:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	osakkeet kpl
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	Suomi	Helsinki	1 110
Asunto Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	1 355

Tytäryritykset:			Omistus-	Osuus
Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	osuus (%)	äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Toejoen City	Suomi	Pori	100	100
OVV Asuntopalvelut Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	97,4	97,4
As Oy Treen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Lovisa Ulrikaborg Ab	Suomi	Loviisa	100	100
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Suomi	Espoo	100	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpu	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Suomen Kaupunkikodit Rakennus Oy	Suomi	Helsinki	63,48	63,48
Suomen Kaupunkikodit Oy	Suomi	Helsinki	63,48	63,48
Kiinteistö Oy Kotkan Kyminlinnantie	Suomi	Kotka	100	100
As Oy Vaasan Kråklundinkatu	Suomi	Vaasa	100	100
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	55,52	55,52
Dividend House Oy	Suomi	Helsinki	67	67
IVH Kampus Ky -konserni	Suomi	Helsinki	84	84
<i>Kampus Skinnarila Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnaril</i>	<i>Suomi</i>	<i>Lappeenranta</i>		
<i>Kiinteistö Oy Kauppakatu 18</i>	<i>Suomi</i>	<i>Jyväskylä</i>		

Lähipiiriliiketoimet

Alla on kuvattu lähipiiriliiketoimet tilikaudella, jotka ovat olennaisia tai niitä ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin:

Yhtiön tytäryhtiö Dividend House Oy perusti tilikaudella ky-muotoisen kiinteistörahaston, IVH Kampus Ky:n. Investors House sijoitti perustettuun rahastoon apporttina Kampus Skinnarila Oy:n koko osakekannan, jolla hallitaan Lappeenrannassa sijaitsevaa Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarilaa. Samassa yhteydessä Royal House Oy siirsi kiinteistörahastoon omistamansa Kiinteistö Oy Kauppakatu 18:n osakekannan osin apporttina ja osin kauppana. Kyseessä oli lähipiiriliiketoimi, koska Dividend House Oy on Investors Housen osittain omistama tytäryhtiö ja Royal House Oy on Investors Housen hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhtiö.

Järjestelystä tuloutui Investors Houselle Kampus Skinnarilan osakkeiden myyntivoittona 6.348.404,98 euron kertaluontoinen myyntivoitto, joka on esitetty liiketoiminnan muuna tuottona.

Apporttisjoitukset ja kauppa toteutettiin ulkopuolisiin kiinteistöarvioihin perustuvilla arvoilla, joten kuvattu lähipiiriliiketoimi toteutettiin tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2018 on 2.555.543,23 euroa.

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja osakkeiden kokonaismäärä on 6.182.287. Jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiön osake kuuluu arvo-osuusjärjestelmään ja on listattu Nasdaq Helsingin päälisalla. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009900559 ja kaupankäyntitunnus INVEST.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2017 yhtiön hallussa on 166 416 yhtiön osaketta.
30.4.2018 luovutettuna tulospalkkioina 9 204 yhtiön osaketta
31.12.2018 luovutettuna hallituspalkkioina 2 989 yhtiön osaketta
31.12.2018 yhtiön hallussa on 154 223 yhtiön osaketta.

Osakeannit

Vuoden 2018 aikana toteutettiin kolme suunnattua maksutonta osakeantia, joissa luovutettiin yhteensä 12.193 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 9.4.2018 suunnatusta annista yhtiön työntekijöille liittyen konsernin vuoden 2017 osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin henkilöstölle 7.650 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 20.4.2018 suunnatusta annista yhtiön työntekijöille liittyen konsernin vuoden 2017 osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin henkilöstölle 1.554 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina. Yhtiö on tehnyt joulukuussa suunnatun annin, missä kolmelle hallituksen jäsenelle on annettu yhteensä 2.989 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 28.9.2015. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2018 lopussa yhtiön hallussa oli 154.223 osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.9.2020 saakka.

Vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokous valtuutti hallituksen 23.4.2018 päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 600.000 yhtiön uutta osaketta. Vuoden 2018 lopussa koko valtuutus oli käyttämättä. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu taloudellinen syy. Valtuutus kumosi kaikki aiemmin myönnettyä käyttämättömät osakeantivaltuutukset lukuunottamatta yllä eriteltyä 28.9.2015 myönnettyä yhtiön hallussa olevia osakkeita koskevaa valtuutusta. Valtuutus on voimassa vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Merkintäoikeudet

Yhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintahintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 0,21 euroa.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Käytetyt kirjanpitokirjat**

Päiväkirja	digitaalinen tallenne
Pääkirja	digitaalinen tallenne
Myyntireskontra	digitaalinen tallenne
Ostoreskontra	digitaalinen tallenne
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luettelo	digitaalinen tallenne
Tilinpäätös ja toimintakertomus	erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	digitaalinen tallenne
Liitetietotositteet	digitaalinen tallenne

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.
Tositteet säilytetään sähköisessä muodossa (digitaalinen tallenne).

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

10-13	Pankkitilitositteet	Sähköisesti
20	Ostolaskut	Sähköisesti
30, 31	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	Sähköisesti
49	Jaksotustositteet	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	pdf-tulosteina
40	Muistiotositteet	pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:

Investors House Oyj

Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki.

Sähköposti: eija.tammiaro@investorhouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2018 voitonjakokelpoiset varat ovat 34.877.177,60 euroa.
Tilikauden tulos on 5.356.583,08 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,23 euroa per osake.

Helsingissä 19.3 2019



Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen



Mikael Grönroos
hallituksen jäsen



Pekka Komulainen
hallituksen jäsen



Petri Roininen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 19.3 2019

KPMG Oy Ab, Tilintarkastusyhteisö



Timo Nummi
KHT



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

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.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.



Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetiedot 5 ja 11)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 68 milj. euroa, muodostavat 74 % konsernitaseen loppusummasta. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään liikekiinteistöjen osalta kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa muun muassa kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkinavuokrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta. Asuinkiinteistöt arvostetaan kauppaa-arvoon.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia sekä merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme verranneet tilinpäätöksessä käytettyjä arvostuksia ulkopuolisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arvostusraportteihin.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Osakkuusyritys Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ("Ovaro") (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetieto 14)

- Ovaron osakkeiden arvo konsernin taseessa on 14 milj. euroa. Konsernin omistus Ovarosta on 25 %. Ovaro on konsernin osakkuusyritys, joka yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Ovaron arvostamisessa käytettyyn ennusteeseen liittyvistä arvioista ja tasearvon merkittävydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet Ovaron kirjanpitokäsittelyä ja esittämistä suhteessa IFRS-standardeihin.
- Olemme arvioineet Ovaron arvostamisessa käytettyjä keskeisiä oletuksia ja niiden perusteita. Osana tilintarkastustoimenpiteitä olemme lisäksi verranneet tilinpäätöksessä käytettyä arvostusta Ovaron julkaisemaan taloudelliseen tietoon.
- Olemme arvioineet osakkuusyrityksiä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.



Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös 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 voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

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



- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti yhden vuoden.

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 19. maaliskuuta 2019

KPMG OY AB

Timo Nummi
 KHT