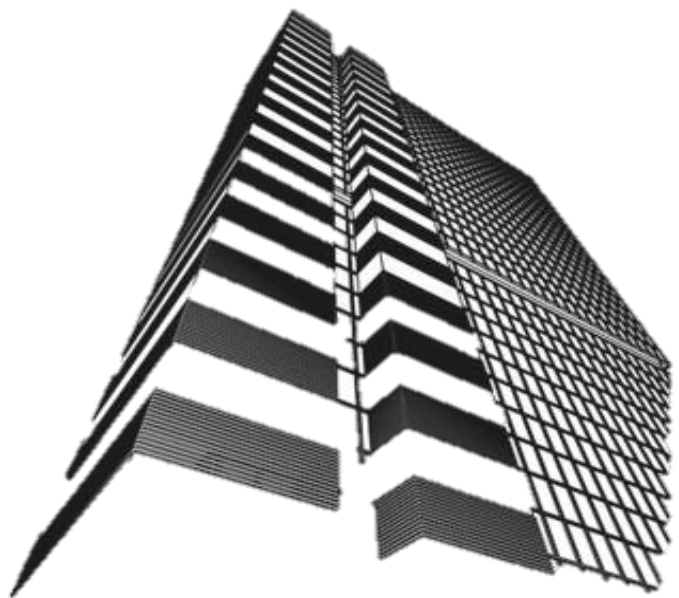


Investors House

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2019



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3-26
Osakkeet ja osakkeenomistajat	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	24
Osakekohtaiset tunnusluvut	24
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	25
Tunnuslukujen laskentakaavat	26
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	27
Konsernin tase	28
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	29
Konsernin rahavirtalaskelma	30
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	32
Segmentti-informaatio	42
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	43
2 Liikevaihto	44
3 Ylläpitokulut	44
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	44
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	44
6 Hallinnon kulut	45
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	46
8 Rahoitustuotot- ja kulut	46
9 Tuloverot	46
10 Osakekohtainen tulos	47
11 Kiinteistöt	48
12 Liikearvo	53
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	55
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ja muut sijoitukset	55
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	57
16 Rahavarat	58
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	58
18 Rahoitusvelat	59
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	59
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	61
21 Johdannaiset	61
22 Korolliset velat, annetut vakuudet ja muut vastuusitoumukset	62
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	64
24 Tytäryritykset	68
25 IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserät ja muut vuokrasopimukset	68
26 Lähipiiritapahtumat	70
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	72
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	73
Emoyhtiön tase	74
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	76
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	77
Käytetyt kirjanpitokirjat	83
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	84
Tilintarkastuskertomus	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2019

Vuosien 2015-2019 kehitys- ja kokoamistyön tuloksena Investors House toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa. Arvoketju ulottuu tonttihakinnasta hankekehityksen, vuokrauksen ja omistamisen kautta kiinteistövarainhoitoon ja rahastoihin.

Yhtiö tavoittelee sellaista kasvua ja kannattavuutta, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 % vuodessa pitkällä aikavälillä.

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 2019 (VERTAILUKAUSI 2018)

Kokoamistyön tuloksena Investors Housella oli 2019 ensi kertaa hallussaan kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju tontista pörssiosakkeeseen. Yhtiö pyrkii sekä kannattavaan operatiiviseen toimintaan että varojen allokontiin arvoketjussa aina sinne missä kulloinkin arvioidaan olevan parhaat liiketoimintamahdollisuudet.

Vuotta 2019 leimasivat aktiiviset myynnit ja hankinnat sekä palveluliiketoiminnan kasvu. Investoinnit ja divestoinnit olivat yhteensä 71 % alkavasta taseesta. Samalla kun luotiin pohjaa tuleville tuotoille, syntyi kaupankäynnistä kertaluonteisia kuluja, jotka rasittivat tulosta.

Konserni oli vuoden 2019 aikana hyvin aktiivinen kiinteistökauppa- ja investointimarkkinoilla. Vuonna 2019 konserni investoi ja myi yhteensä noin 66 M€ arvoiset kiinteistökokonaisuudet. Summa vastaa 71 % konsernin tilikauden avaavasta taseesta.

Yhteensä Investors House jakoi vuonna 2019 osakkailleen osingon 0,23 € sekä 0,34 € Ovaron osakkeina ja varoina samassa yhteydessä eli yhteensä 0,57 €, mikä on 9,5 % vuoden 2019 alkukurssiin nähden.

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi 38 % ollen 11.461 t€ (8.276 t€).

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) oli 2.711 t€ (2.709 t€) eli jokseenkin samalla tasolla kuin edellisvuonna. Koko laaja tulos oli mainitun Ovaro-osakkeen jakamisen tappion jälkeen 2.083 t€, mikä jäi 13 % alle edellisvuoden (2.386 t€).

Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät aktiivisen investointi- ja myyntitoiminnan kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero, Ovaro-osakkeen jakaminen osakkaille sekä myynti- ja järjestelypalkkiot. Lisäksi investointeihin käytettyjen lainojen uusien korkosuojausten laskennalliset arvonmuutokset rasittivat tulosta laskennallisesti. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta

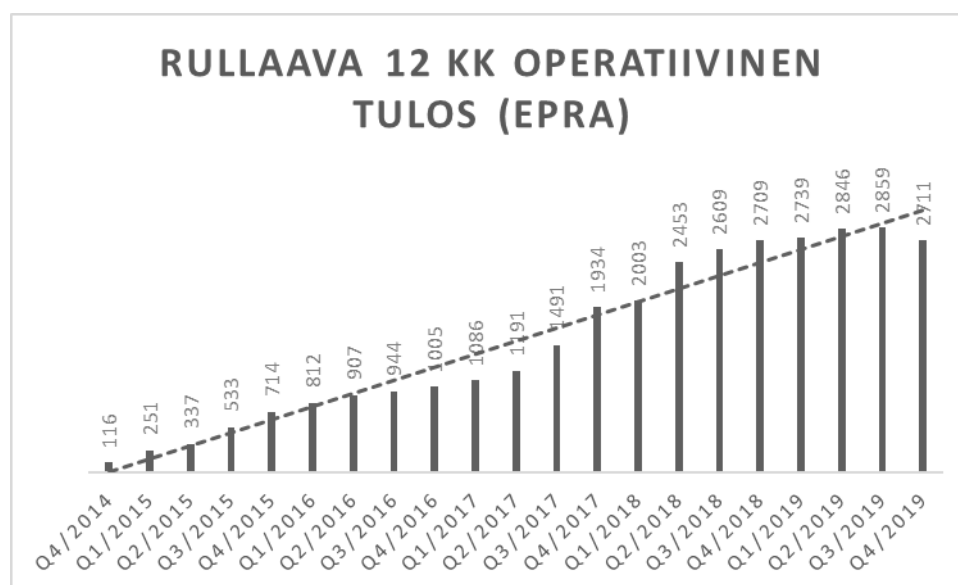
myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 2.083 t€:oon (2.386 t€). Samalla investoinnit antoivat hyvän lähtökohdan vuoteen 2020.

Kasvua syntyi sekä Kiinteistöt- että Palvelut-segmenteillä. Palvelut-segmentin liikevoitto kasvoi ja Kiinteistöt -segmentin laski edellä mainittujen kertaluonteisten ja laskennallisten erien kohdentuessa kiinteistöinvestointeihin ja -myynteihin.

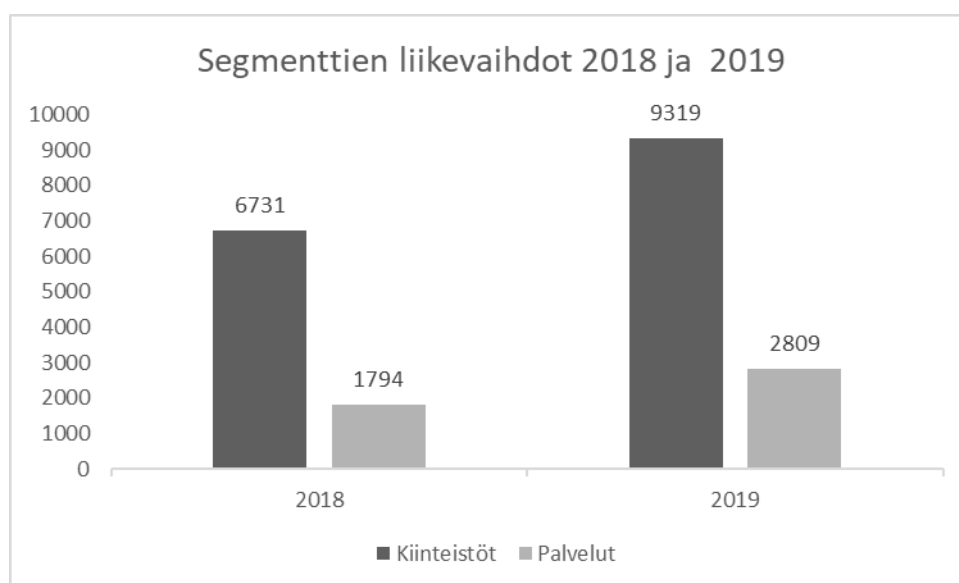
Nettovarallisuus / osake (Epra) laski osingon- ja omaisuudenjaon myötä ja oli 7,71 € (8,12 €).

Konsernin omavaraisuusaste säilyi nopeasta kasvusta sekä omaisuudenjaosta huolimatta hyvänä ollen 47,5 %:ssa (53,4 %).

Operatiivinen tulos on perusta sekä osingonmaksulle että henkilöstörahasto -perusteiselle koko henkilöstön kattavalle palkkiojärjestelmälle. Operatiivinen tulos yhdistää osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit. Operatiivinen tulos on pitkässä katsannossa vahvan noususuuntainen olkoonkin, että 12 kk rullaavan operatiivisen tuloksen kasvu taittui viimeisellä kvartaalilla.



Toinen strateginen pääteema on palveluliiketoiminta, josta on rakennettu toista tukijalkaa kiinteistösijoitusten rinnalle. Palveluliiketoiminta kasvoi vuonna 2019 yhteensä 57 %:lla ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 25 %. Skaalautuvasta palveluliiketoiminnasta on luotu toinen kivijalka Investors Houselle ja samalla strategia on ulotettu koko arvoketjuun.



Tarkoituksena on jatkaa yhtiön vahvaa kehitysuraa strategisten tavoitteiden mukaisesti. Strategiset pääteemat ovat vuotuisen 10 %:n kokonaistuoton tuottaminen osakkeenomistajalle, pääomien tehokas allokaatio kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa ja palveluliiketoiminnan kasvu.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-12/2019	1-12/2018	Muutos-%
Liikevaihto, t eur	11461	8276	38 %
Nettotuotto, t eur	6228	4162	50 %
Katsauskauden tulos, t eur	2083	2386	-13 %
Omavaraisuusaste, %	47,5	53,4	
Operatiivinen tulos, t eur	2711	2709	0 %
Nav/osake (Epra), eur	7,71	8,12	-5 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Korona-kriisi on iskenyt talouteen nopeammin ja syvemmin kuin kenties mikään kriisi aikaisemmin. Kyse on sekä reaalityaloutta että finanssijärjestelmää kohdanneesta äkillisestä kriisistä. Toimintaympäristö on tässä mielessä maaliskuun 2020 aikana muuttunut perustavaa laatua olevalla tavalla. Samanaikaisesti sekä kansainväliset että kansalliset tukitoimet ovat massiivisemmat kuin koskaan aikaisemmin.

Kriisin liiketoiminnallisia vaikutuksia ja niiden kestoa on erittäin vaikea arvioida täsmällisesti. Keskeisiä riskitekijöitä on kuitenkin mahdollista tunnistaa ja varautua niihin. Investors Housen kannalta suurimmat riskit liittyvät asiakkaiden vuokranmaksukykyyn, rahoitusjärjestelmän toimintakykyyn sekä kiinteistöjen arvojen kehittymiseen. Koronan käynnistämällä kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia näihin kaikkiin. Erityisesti kriisin jatkuminen voi lisätä riskien vaikutusta ja todennäköisyyttä.

Riskien vaikutusta voi liudentaa se, että Investors Housen liiketoiminta on jakautunut usean erilaiseen ansaintalähteeseen kuten asuntojen vuokratuotto, toimitilojen vuokratuotto ja palvelutoiminnan tuotot. Samoin sopimusten jatkuvaperusteisuus eli vähäinen riippuvuus erillisistä transaktioista voi liudentaa riskin vaikutuksia. Luonnollisesti yhtiö on myös käynnistänyt toimia, joilla tunnistettuja riskejä voidaan pienentää ja rajoittaa.

Koronan tuomissa poikkeusoloissa Investors House jatkuvasti arvioi näkymiään ja tarvittaessa tiedottaa ohjeistuksen muuttumisesta viipymättä Arvopaperimarkkinalaina ja Finanssivalvonnan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Koronan lisäksi useita merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen ohittamisesta on ollut havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksentehtävyyden palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

OHJEISTUS

Investors House on antanut tilinpäätöstiedotteen yhteydessä 2.3.2020 ohjeistuksen koskien koko vuoden 2020 operatiivista tulosta (EPRA), joka on kuulunut:

Yhtiö arvioi, että vuoden 2020 operatiivinen tulos (Epra) on hieman parempi kuin vuonna 2019.

Yhtiö on 20.3.2020 peruuttanut 2.3.2020 annetun ohjeistuksen johtuen koronapandemian aiheuttamasta toimintaympäristön muuttumisesta ja tämän aiheuttamasta heikosta näkyvyydestä. Yhtiö antaa uuden ohjeistuksen, kun näkyvyys on parantunut.

Koronan tuomissa poikkeusoloissa Investors House jatkuvasti arvioi näkymiään ja tarvittaessa tiedottaa ohjeistuksen muuttumisesta viipymättä Arvopaperimarkkinalain ja Finanssivalvonnan sekä Nasdaqin ohjeiden edellyttämällä tavalla.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus ehdottaa 28.4.2020 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,25 €/osake. Ehdotus edustaa 55 % yhtiön operatiivisesta tuloksesta. Osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta osinkoina.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

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

Kilpailu uusista investointikohteista on edelleen tiivistä kun huomattava määrä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Osaltaan 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, mutta yhä enemmän esiintyi merkkejä talouden suhdannehuipun ohittamisesta. Kotimainen poliittinen tilanne samoin kuin välillisesti vaikuttava kansainvälinen kauppasota-tilanne nostivat poliittista riskiä. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 2018)

Yhtiö seuraa 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. Katsauskaudella operatiivinen tulos oli aavistuksen parempi kuin vertailukaudella. Rullaava 12 kuukauden operatiivisen tuloksen kasvu jäi 19 peräkkäiseen kvartaaliin kun Q4 jäi alle vertailukvartaalin. Operatiivisen tuloksen pidemmän aikavälin kehitys kertoo siitä, että yhtiön kasvustrategia on ollut kannattavaa.

Katsauskauden laaja tulos oli hieman alempi kuin vuonna 2018. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 2.083 t€:oon (2.386 t€).

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Konsernin hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky on merkittävin tytäryhtiönä konserniin yhdistetty. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Merkittävin osakkuus- tai yhteisyritys on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj.

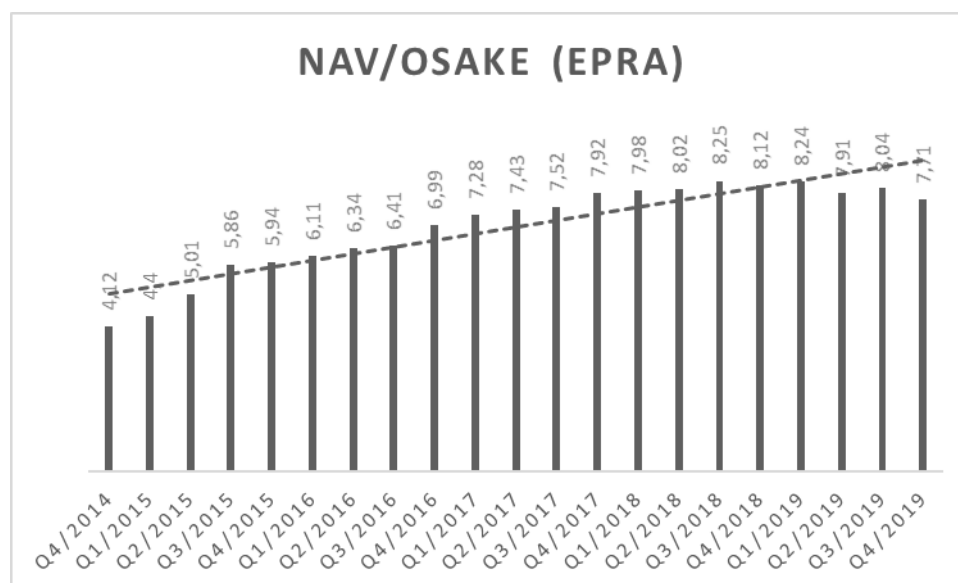
PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 130.672 t€ (92.656 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 62.122 t€ (49.486 t€) ja vieras pääoma yhteensä 68.550 t€ (43.170 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 100 %. Lisäksi tytäryhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti korkojohdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 47,5 % (53,4 %). 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 tasaisesti 2015-2019. Vuoden 2019 aikana osakekohtainen NAV laski osingonjaon johdosta samoin kuin joulukuussa toteutetun Ovaro-osakkeiden jakamisen myötä.

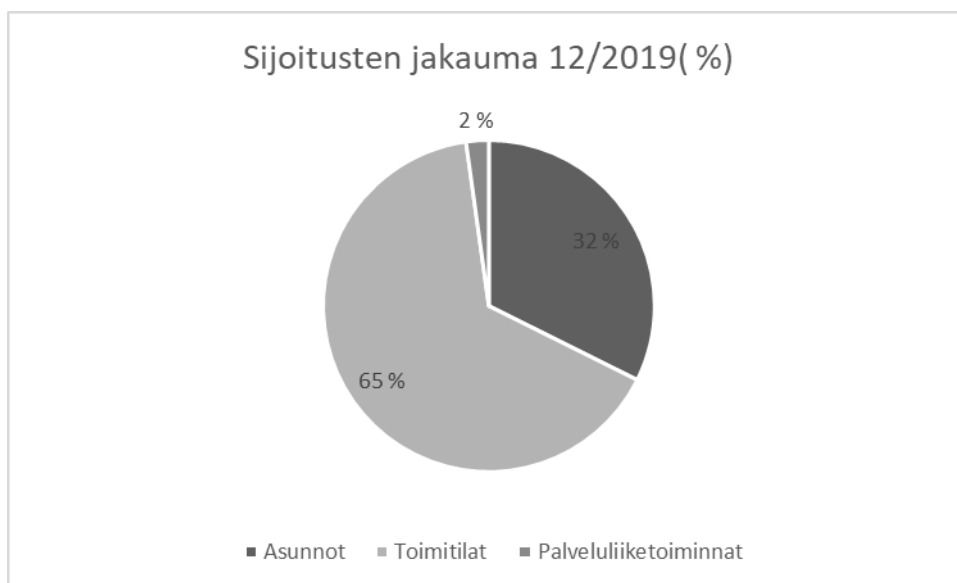
Konsernin emoyhtiöllä ei ole rahoituskovenantteja lainoissaan. IVH Kampus Ky, joka on konsolidoitu konserniin, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa, ja jonka ehdot se on täyttänyt.

SIIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja 67 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Dividend House Oy.

Katsauskaudella jatkettiin painopisteen siirtämistä asunnoista sijoituksiin konsernin hallinnoimissa toimitilarahastoissa. Muutosta toteutettiin myymällä kaksi asuinkohdetta (Loviisa ja Hämeenlinna) kansainväliselle sijoittajalle sekä investoimalla lisää varoja konsernin hallinnoimaan IVH Kampus -toimitilarahastoon. Lisäksi katsauskaudella myytiin yhtiön kiinteistökehittämä hotellikiinteistö Porissa.

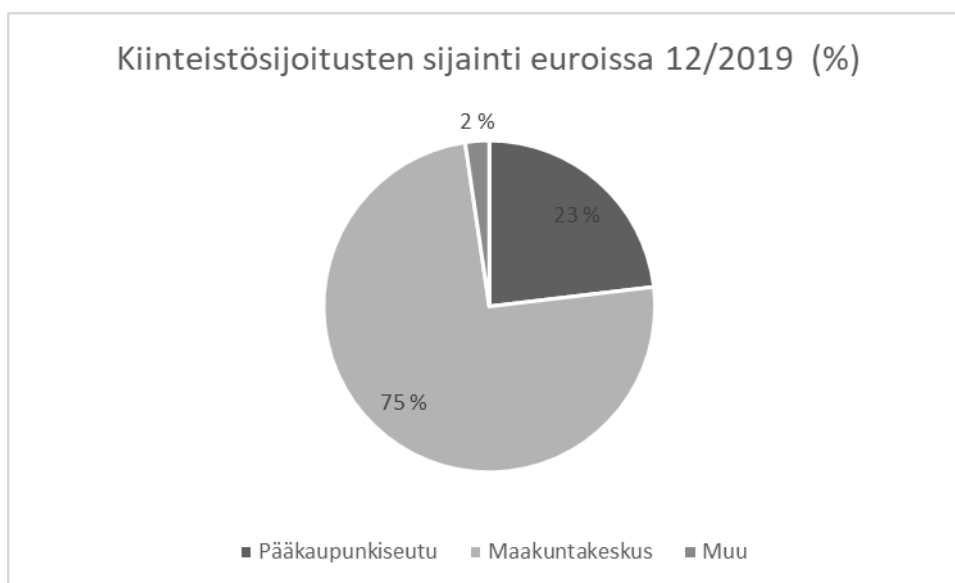
Katsauskauden lopussa varoista 32 % oli sidottu asuntoihin, 65 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % palveluliiketoimintaan. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Asuntopainoa on tietoisesti pienennetty usean vuoden ajan, mikä pienentää riskiä asuntohintojen muutosten vaikutuksesta.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoidujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2019 - 12/2019.

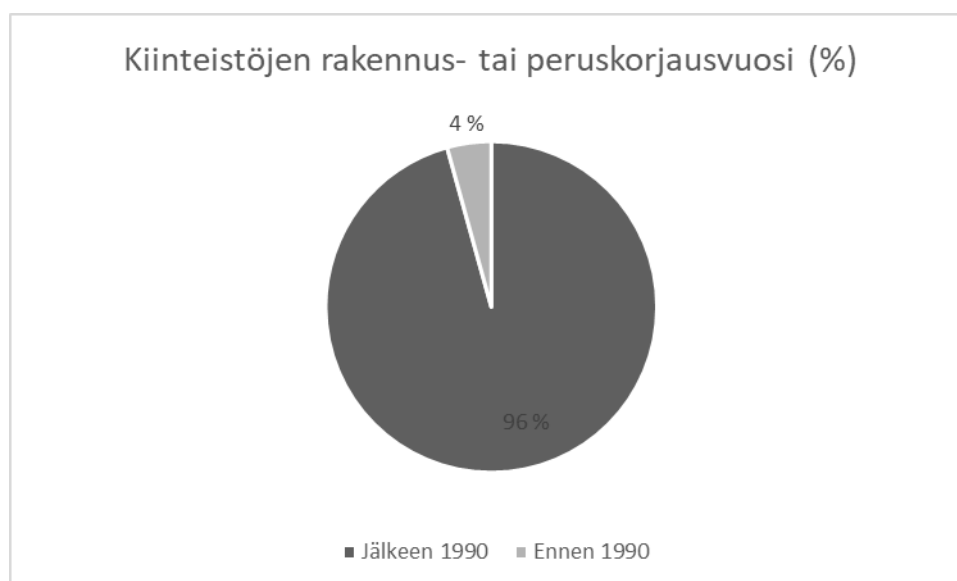
Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konserniin konsolidoidusta IVH Kampus Ky:stä sekä hotellikiinteistöistä.

Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin yhdeksän prosenttia sijoituksista ja muut suorat asutussijoitukset noin 24 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen taseessa 31.12.2019 on 5,79 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 7,84 €/osake.



Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto joulukuussa 2019 vuositasolle skaalattuna oli 5,5 %.

Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt painottuvat 23 %:sti pääkaupunkiseudulle ja 75 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Tavoite onkin, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 96 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Vuoden 2019 aikana konserni kierrätti pääomaa ja muokkasi sijoituksiaan strategian mukaisesti.

Konserni hankki noin 30 M€ toimistokiinteistöt hallinnoimaansa kiinteistörahastoon eli IVH Kampukseen kahdessa erässä 2019 aikana. Investors House on itse ankkurisijoittaja rahastossa, jossa sen omistusosuus 2019 lopussa oli noin 51 %.

Yhtiö purki hyvässä yhteisymmärryksessä yhden asuintalon kaupan, joka oli solmittu Vaasan kaupungin kanssa. Purku oli tulosneutraali.

Yhtiö toteutti Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevien asuinkohteiden myynnin ulkomaiselle sijoittajalle 2019 tammikuun lopussa noin 5,6 M€ velattomalla hinnalla.

Yhtiö myi kiinteistökehittämänsä hotellikohteen Porissa kotimaiselle kiinteistörahastolle 9,6 M€ velattomalla hinnalla.

Yhtiö hankki Tikkurilasta omistukseensa 7.400 m² toimistokiinteistön sekä sen yhteydessä olevan asuntokehityskohteen.

Dividend House Tuottokiinteistöt, joka on konsolidoitu konsernitilinpäätökseen, hankki omistukseensa kolme kiinteistöä, joista kaksi oli Investors Housen apporttisijoituksia.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli vakaa ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia 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) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 31.12.2019 yhteensä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.12.2019 arvossa 5,79 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 9 % Investors House -konsernin taseesta kun 91 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 20.2.2020 julkaisemaan tilinpäätöstiedotteeseen 2019:

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2019 2019

VUOSI 2019

Yhteenveto kaudesta tammikuu- joulukuu 2019 (vertailukausi tammikuu - joulukuu 2018)

Liikevaihto laski 14,4 prosenttia ja oli 10,9 miljoonaa euroa (12,8). Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa Muun toiminnan huoneistojen suuresta myyntivolyymista.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 541 tuhatta euroa (1 354). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät alhaiseksi jääneen vuokrausasteen lisäksi lisääntyneet hoitokulut. Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) laski ja oli 7,84 € (8,55). Lasku aiheutui kiinteistökannan arvon laskusta. Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 5,9 miljoonaa euroa (7,4). Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myynnissä olevien asuntojen tyhjillään olemisesta. Tulos ennen veroja oli -7,7 miljoonaa euroa (-11,5). Tulokseen sisältyy yhteensä -8,2 miljoonan euron edestä (-12,9) kustannuseriä, jotka muodostuivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvoon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa (-12,2) sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitoista ja - tappioista -1,9 miljoonaa euroa (-0,7). Tulos per osake oli -0,68 (-1,53) euroa. Vuoden aikana asuntoja myytiin yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla (9,1). Niiden velkaosuus oli 18,8 miljoonaa euroa. Myyntien osuus sijoituskiinteistöistä oli 17,5 %.

Sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli tilikauden päättyessä 142,6 miljoonaa euroa (179,2), sisältäen 19,9 miljoonaa euroa (11,7) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleen luokiteltiin käyvän arvoon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti tammikuu - joulukuu 2019 n. 350 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen. Vuokrasaatavakantaan on kohdennettu 128 tuhannen euron suuruinen ja 108 tuhatta euroa vertailukautta suurempi luottotappiovaraus. Kirjaus perustuu vuokrasopimuskannan analysointiin ja mahdollisten luottotappioiden arviointiin osana Ovaron talouden kehitysohjelmaa. Katsauskaudella kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaatavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittelyn tilanteesta 31.12.2019. Seuraavan käyvän arvon määrittely tehdään tilanteesta 30.6.2020.

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Dividend Housesta sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä

Katsauskauden aikana jatkettiin kiinteistörahasto IVH Kampuksen hallinnointia sekä samoin kuin osakerahastojen hallinnointia. Tilikaudella perustettiin lisäksi Dividend House Tuottokiinteistöt -niminen erikoissijoitusrahasto.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -

toiminta. Kiinteistövarallisuuden hoidon kehitys oli myönteistä sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

Kokonaisuutena Palvelut -segmentti kasvoi kannattavasti.

HANKEKEHITYS

Yhteisyritys IVH Asunnot jatkoi uuden asuntokohteen rakennuttamista Pohjois-Helsingissä. Kohde valmistuu kesällä 2020 ja siihen tulee 25 asuntoa.

Investors House ja sen konserniyhtiöt ovat useita vuosia hakeneet vuotuisessa hakukierroksessa tonttia asuntorakentamista varten Helsingin kaupungilta siinä toistaiseksi onnistumatta. Investors House haki myös katsauskaudella Helsingin kaupungilta hakukierroksen yhteydessä tonttia tavoitteena se, että se voisi käynnistää uutta asuntotuotantoa Helsingissä. Helsingin kaupunki ei kuitenkaan osoittanut Investors Houselle asuntotonttia.

Investors Housen tytäryhtiön IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa.

Useissa konsernin omistamissa kohteissa tehtiin pieniä kiinteistöjen vuokrausta ja arvoa parantavia kehitystoimia. Nämä investoinnit on täysimääräisesti kirjattu kuluina tuloslaskelman kohtaan "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Tilikaudella hankittuun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvä asuntokehityshanke aloitettiin.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Kiinteistöt -segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön, liikevaihdon ja tuloksen kannalta merkittävin. Samalla Palvelut -segmentin liikevaihto ja liiketulos kasvoivat nopeasti. Katsauskaudella Kiinteistöt segmentin liikevaihto kasvoi 38 % ja Palvelut -segmentin 57 %.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	1-12/2019	1-12/2018	Muutos -%
Liikevaihto	9319	6731	38 %
Liiketulos	3815	5348	-29 %
Palvelut			
Liikevaihto	2809	1794	57 %
Liiketulos	1058	539	96 %

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat katsauskaudella 25 % konsernin liikevaihdosta. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoiminta-alueina.

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.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Korona-kriisi on iskenyt talouteen nopeammin ja syvemmin kuin kenties mikään kriisi aikaisemmin. Kyse on sekä reaalityouduu että finanssijärjestelmää kohdanneesta äkillisestä kriisistä. Toimintaympäristö on tässä mielessä maaliskuun 2020 aikana muuttunut perustavaa laatua olevalla tavalla. Samanaikaisesti sekä kansainväliset että kansalliset tukitoimet ovat massiivisemmat kuin koskaan aikaisemmin.

Kriisin liiketoiminnallisia vaikutuksia ja niiden kestoa on erittäin vaikea arvioida täsmällisesti. Keskeisiä riskitekijöitä on kuitenkin mahdollista tunnistaa ja varautua niihin. Investors Housen kannalta suurimmat riskit liittyvät asiakkaiden vuokranmaksukykyyn, rahoitusjärjestelmän toimintakykyyn sekä kiinteistöjen arvojen kehittymiseen. Koronan käynnistämällä kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia näihin kaikkiin. Erityisesti kriisin jatkuminen voi lisätä riskien vaikutusta ja todennäköisyyttä.

Riskien vaikutusta voi liudentaa se, että Investors Housen liiketoiminta on jakautunut usean erilaiseen ansaintalähteeseen kuten asuntojen vuokratuotto, toimitilojen vuokratuotto ja palvelutoiminnan tuotot. Samoin sopimusten jatkuvaperusteisuus eli vähäinen riippuvuus erillisistä transaktioista voi liudentaa riskin vaikutuksia. Luonnollisesti yhtiö on myös käynnistänyt toimia, joilla tunnistettuja riskejä voidaan pienentää ja rajoittaa.

Koronan tuomissa poikkeusoloissa Investors House jatkuvasti arvioi näkymiään ja tarvittaessa tiedottaa ohjeistuksen muuttumisesta viipymättä Arvopaperimarkkinalaina ja Finanssivalvonnan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksentekokyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

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 pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 100 % 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 100 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 47,5 %.

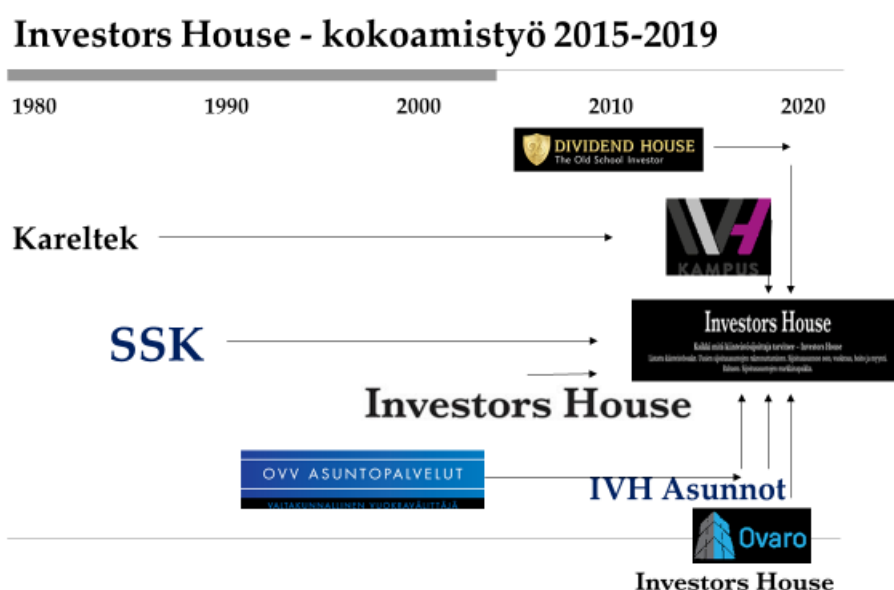
Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, 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 96 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

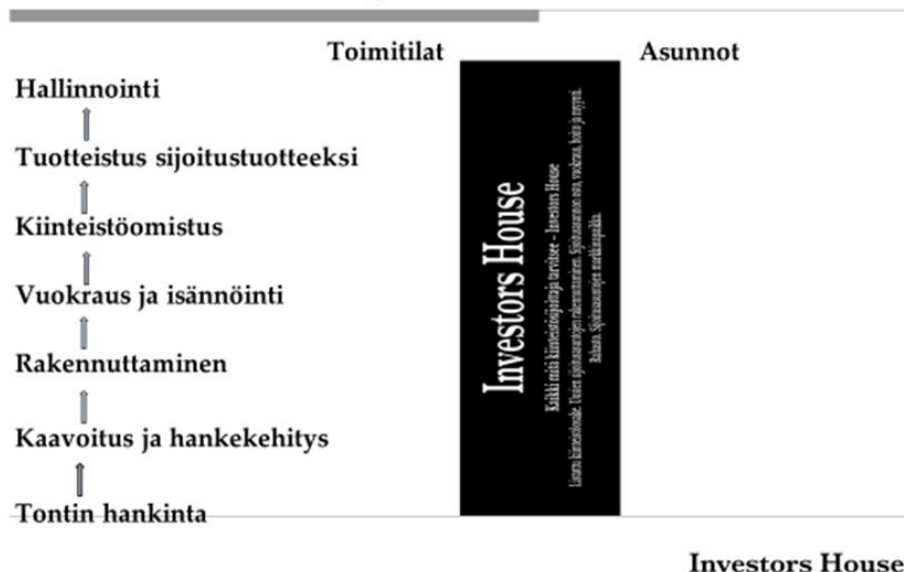
STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.



Kokoamistyön johdosta konserni voi nyt allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa



Investors Housen hallitus on 24.1.2019 päivittänyt strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet. Ne esiteltiin 24.1.2019 järjestetyssä pääomamarkkinapäivässä. Strategiset tavoitteet korostavat omistaja-arvon luomista sekä monipuolisen ansaintarakenteen luomista koko arvoketjussa.

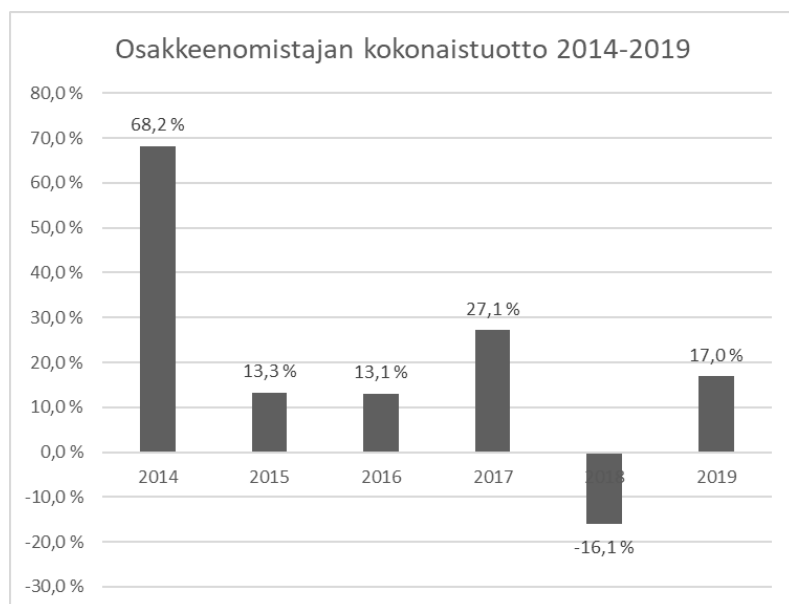
Investors House on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka keskeinen tavoite on omistaja-arvon kasvattaminen. Yhtiö toimii koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa. Yhtiöllä on useita kannattavia liiketoimintoja ja tuottolähteitä. Yhtiö voi allokoida pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti 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 osakkeenomistajan kokonaistuotto on ylittänyt 10 %:n tavoitteen viitenä viimeisestä kuudesta vuodesta. Keskimäärin tuotto on ollut yli tavoitellun 10 %:n kokonaistuoton.



Yhtiön strategia ja palvelulupaus on tiivistetty 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.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos, Pekka Komulainen ja Timo Rantala. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kolme jäsentä on merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajana on toiminut vuoden 2015 alusta 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.

Yhtiö on vuoden 2019 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus Ky), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (IVH Kampus Ky:n kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House Oy) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy).

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.012.811 osaketta ja yhtiön hallussa 169.476 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 31.12.2019 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.307 osakasta.

Yhtiökokous 11.4.2019 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö hankki 2019 aikana 21.461 omaa osakettaan keskimääräisellä 6,77 €:n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 0,35 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 2,74 % yhtiön koko osakekannasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2019 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1962128	31,7
ROYAL HOUSE OY	1120386	18,1
CORE CAPITAL OY	470813	7,6
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,4
GODOINVEST OY	256493	4,1
INVESTORS HOUSE OYJ	169476	2,7
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	94925	1,5
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,4
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,4
HEKHOLM OY	80000	1,3
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP SIJOITUSRAHASTO	62310	1,0
HYTECON OY	51320	0,8
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	50000	0,8
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44988	0,7
VUORINEN NIKLAS JUHO ALBERT	31500	0,5
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,5
KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,4
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,4
KOKKO JOUNI	22000	0,4
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,3

Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Katsauskauden aikana yhtiö vastaanotti Godoinvest Oy:n ilmoituksen, jonka mukaan sen osuus Investors House Oy:n osakkeista ja äänistä on 8.3.2019 alittanut viisi prosenttia.

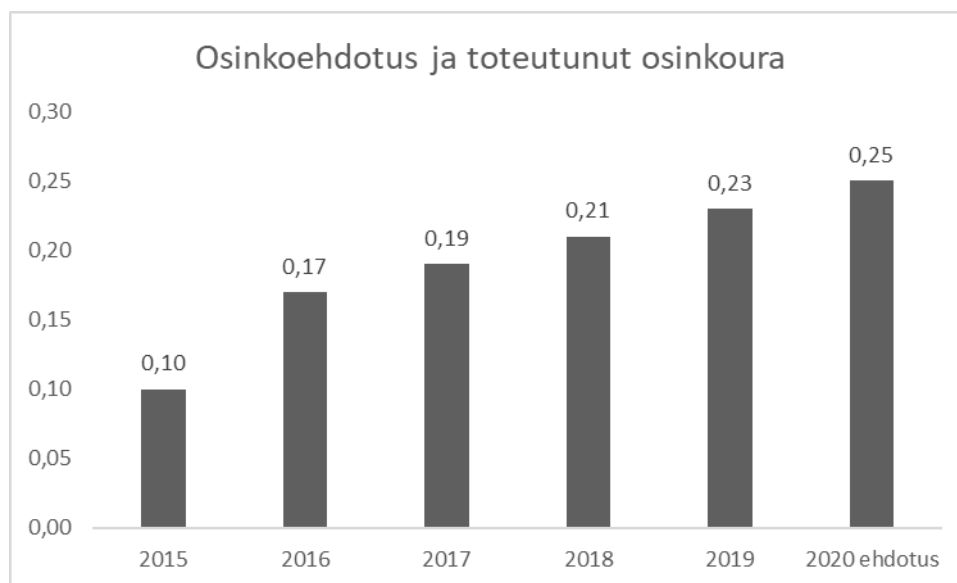
Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana katsauskaudella oli jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esityksestä yhtiökokous päätti huhtikuussa 2019 vuoden 2018 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,23 €/osake (0,21 €/osake vuonna 2018), mikä edustaa 51 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli yhteensä 1.382 t€.

Ylimääräinen yhtiökokous 19.8.2019 valtuutti hallituksen osakkeina maksettavaan varojen jakoon siten, että hallitus voi päättää luovuttaa yhtiön omistamat Ovaro-osakkeet osakkeenomistajille yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Yhtiö jakoi joulukuussa osakkailleen yhteensä 461.172 Ovaro-osaketta. Jaon jälkeen yhtiö edelleen omisti 1.953.410 Ovaron osaketta.

Investors Housen osakkeella on Nordea Pankki Suomi Oyj:n tarjoama markkinatakauspalvelu.

Hallitus ehdottaa 28.4.2020 kokoontuvalla yhtiökokoukselle 0,25 € suuruista osakekohtaista osinkoa. Ehdotuksen mukaan yhtiö jatkaisi nousevaa osinkouraa myös vuoden 2019 tuloksen perusteella jaettavan osakekohtaisen osingon osalta. Ehdotettu osinko vastaa 55 % osuutta operatiivisesta tuloksesta (Epra). Osinkopolitiikan mukaan yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkoina 50-90 % operatiivisesta tuloksestaan.



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors Housen johtoryhmä uudistettiin 5.2.2020 siten, että uusi jäseniä ovat Marita Polvi-Lohikoski, Marja Törnroos, Aarni Pursiainen, Matti Leinonen ja Petri Roininen.

Tytäryhtiö Dividend Housen toimitusjohtajana aloitti 1.2.2020 Aarni Pursiainen.

Risto Päivänsalo, joka toimi Dividend Housen toimitusjohtajana, jäi pois yhtiön palveluksesta 31.1.2020.

Aloitettiin omien osakkeiden hankinta 3.3.2020.

Peruutettiin 20.3.2020 tilinpäätöstiedotteen yhteydessä annettu tulosohjeistus vuodelle 2020 johtuen koronapandemian aiheuttamasta toimintaympäristön muuttumisesta ja tämän aiheuttamasta heikosta näkyvyydestä.

LÄHIPIIRIKAUPAT

29.3.2019 toteutettu toimitilakiinteistön kauppa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä oli Investors Housen hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Kauppa toteutettiin velattomaan hintaan noin 12 M€ kun AKA-auktorisoidun kiinteistövälittäjän antama arvio oli noin 12,3 M€.

Investors House on sijoittanut joulukuussa 2019 aikana apporttina kaksi kiinteistöä Dividend House Tuottokiinteistöt -rahastoon samoin kuin Investors Housen hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yhden yhdessä omistamansa kiinteistön. Kaikki transaktiot on toteutettu AKA-arvioijan laatimien arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

INVESTORS HOUSE OYJ

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2019	2018	2017
Liikevaihto	11 461	8 276	6 449
Liiketulos	3 953	4 925	5 981
% liikevaihdosta	34,5	59,5	92,7
Tulos ennen veroja	2 740	4 334	5 559
% liikevaihdosta	23,9	52,4	86,2
Tilikauden tulos	2 083	2 386	5 047
% liikevaihdosta	18,2	28,8	78,3
Oman pääoman tuotto %	3,7	5,0	14,9
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,9	6,3	10,6
Omavaraisuusaste %	47,5	53,4	61,0
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	28 539	5 977	1 315
% liikevaihdosta	249,0	72,2	20,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	22	17	10

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2019	2018	2017
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,27	0,41	1,20
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,27	0,41	1,20
Osakekohtainen oma pääoma €	7,48	7,77	7,67
Osingot tuhatta €	1 503	1 386	1 263
Osakekohtainen osinko, €	0,25	0,23	0,21
Osinko tuloksesta %	92,6	56,1	17,5
Efektiivinen osinkotuotto %	3,9	3,8	2,8
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, € *	0,00	0,34	0,00
Hinta/voitto	23,9	14,6	6,2

Osakkeen kurssikehitys, €

	2019	2018	2017
ysin kurssi	7,05	7,60	8,06
alin kurssi	5,90	5,70	6,03
keskikurssi	6,56	6,80	7,00
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	6,45	6,00	7,40
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	38 783	36 168	44 517
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	467 042	642 830	445 921
% osakkeiden lukumäärästä	7,8 %	10,7 %	10,6 %

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 012 811	6 028 064	6 015 871
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	6 013 954	6 022 645	4 210 196

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2019 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2020 aikana on 0,25 € per osake.

* Joulukuussa 2019 jaettu voitonjako sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Voitonjako toteutettiin jakamalla omistettuja Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeita ja voitonjako perustui vahvistettuun 2018 tilinpäätökseen.

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.

INVESTORS HOUSE OYJ

EPRA -TUNNUSLUVUT	2019	2018	2017
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2 711	2 709	1 934
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,45	0,45	0,46
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	46 388	48 960	47 653
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	7,71	8,12	7,92

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2019	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaa	1 650	2 498	5 048
-/+ Voitot/tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen arvonmuutoksista	-397	-1 587	-1 123
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	950	660	394
-/+ Muut ei-operatiiviset erät	52	-62	-1 841
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	718	-302	-853
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen myynneistä	183	38	52
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0	0	-87
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	1 288	1 309	139
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	167	16	-31
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-1 450	146	237
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuuksien oikaisu	-450	-7	-1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	2 711	2 709	1 934

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	2019	2018	2017
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	44 966	46 815	46 128
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	411	228	83
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt lask. verovelka	1 011	1 917	1 442
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	46 388	48 960	47 653

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		9 319	6 731
Hallintopalkkiotuotot		2 142	1 545
	1, 2	11 461	8 276
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-5 233	-4 114
Nettotuotto		6 228	4 162
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	-183	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	-553	929
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-44	-87
Hallinnon kulut	6	-876	-875
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-35	181
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	-584	653
Liikevoitto		3 953	4 925
Rahoitustuotot	8	19	37
Rahoituskulut	8	-1 232	-628
Rahoituserät (netto)		-1 213	-591
Tulos ennen veroja		2 740	4 334
Tuloverot	9	-657	-1 948
Tilikauden tulos		2 083	2 386
Tilikauden laaja tulos yhteensä		2 083	2 386
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		1 650	2 498
Määräysvallattomille omistajille		433	-112
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		1 650	2 498
Määräysvallattomille omistajille		433	-112
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä):			
Laimentamaton	10	0,27	0,41
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	0,27	0,41

KONSERNITASE	Viite	31.12.2019 1 000 €	31.12.2018 1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	13	69	105
Aineelliset hyödykkeet	13	19	29
Sijoituskiinteistöt	11 25	103 892	68 205
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	11 785	14 296
Muut sijoitukset	14	10	10
		<u>118 603</u>	<u>85 473</u>
Vaihto-omaisuus			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	550	3 029
		<u>550</u>	<u>3 029</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Laskennalliset verosaamiset	17	472	222
		<u>472</u>	<u>222</u>
Lyhytaikaiset varat			
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14	0	0
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	0	148
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	2 685	1 461
Rahavarat	16	8 362	2 323
		<u>11 047</u>	<u>3 932</u>
Varat yhteensä		<u>130 672</u>	<u>92 656</u>
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	27 204	29 320
Kertyneet voittovarot	19	15 199	14 932
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		<u>44 966</u>	<u>46 815</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus		17 156	2 671
Oma pääoma yhteensä		<u>62 122</u>	<u>49 486</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 144	1 921
Rahoitusvelat	18 21 22 25	46 755	28 641
		<u>47 899</u>	<u>30 562</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	18 21 22 25	9 677	8 699
Ostovelat ja muut velat	20 21	9 621	2 676
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	1 353	1 233
		<u>20 651</u>	<u>12 608</u>
Velat yhteensä		<u>68 550</u>	<u>43 170</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>130 672</u>	<u>92 656</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	19	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					1 650	1 650
Muut laajan tuloksen erät					1 650	1 650
Tilikauden laaja tulos yhteensä						
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako				-2 008	-1 383	-3 391
Omien osakkeiden hankinta				-148		-148
Osakkeina maksetut palkat ja palkkiot				40		40
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-2 116	-1 383	-3 499
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2019		2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						2 671
Määräysvallattomien sijoitukset						14 052
Osuus tilikauden tuloksesta						433
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä						62 122

	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 osuudessa omasta pääomasta					-476	-476
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					2 498	2 498
Muut laajan tuloksen erät					2 498	2 498
Tilikauden laaja tulos yhteensä						
Liiketoimet omistajien kanssa						
SVOP-lisäykset				-65		-65
Osingonjako					-1 265	-1 265
Osakeperusteiset liiketoimet				18	7	7
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
Osuudet yrityshankintojen nettovaroista						157
Osuus tilikauden tuloksesta						-112
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä						49 486

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)

	Liite	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen veroja		2 740	4 334
Oikaisut	1	2 149	-1 788
Käyttöpääoman muutokset	2	-609	18
Maksetut korot		-1 356	-630
Saadut korot		19	37
Saadut/maksetut verot		-1 565	-601
Liiketoiminnan nettorahavirta		1 379	1 371
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-28 539	-5 977
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin		0	-60
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		0	-13
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		15 480	833
Muut sijoitukset		222	-10
Tytärtyhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-82	-1 491
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		0	0
Investointien nettorahavirta		-12 919	-6 718
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		26 313	21 689
Lainojen takaisinmaksut		-20 824	-14 300
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		13 688	81
Omien osakkeiden hankinta		-145	0
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-1 453	-1 265
Rahoituksen nettorahavirta		17 579	6 205
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)			
Rahavarat tilikauden alussa		2 323	1 465
Rahavarat tilikauden lopussa		8 362	2 323

Rahavirtalaskelman liitetiedot**1. Oikaisut tilikauden tulokseen**

Käyvän arvon muutokset	552	-1 589
Luovutusvoitot/-tappiot	183	38
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	584	-653
Poistot	46	32
Muut oikaisut	-429	-207
Rahoitustuotot ja -kulut	1 213	591
Oikaisut yhteensä	2 149	-1 788

2. Käyttöpääoman muutokset

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-490	-108
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-119	126
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-609	18

3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin

Kiinteistöjen hankintameno	28 886	6 110
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-347	-133
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	0
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	28 539	5 977

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 31.12.2019 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 yhteisölainsäädännön 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 pystyäkseen jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

TILIKAUDELLA SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

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

IFRS 16 Vuokrasopimukset:

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritti periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Uusi standardi ei aiheuttanut Investors Houselle muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Liittyen vuokrasopimuksiin, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin 1.1.2019 alkaen taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja.

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät kokonaisuudessaan vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin. Taseessa nämä maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Investors House on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Yhtiö on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien tiettyjä toimisto ja it-tarvikkeita.

IFRS 16 standardin vaikutukset tilikauden lukuihin on eritelty liitetiedossa 25.

Muilla 1.1.2019 alkaen muuttuneilla standardeilla tai tulkinnoilla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

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 Asuntopalveluiden franchising-toiminnasta sekä 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 2019 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 organisointia. 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 nettovarot, erotus kirjataan liikearvoksi. Maksetun vastikkeen alittaessa hankitut nettovarot, 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.

Strukturoidut yhteisöt ovat yhteisöjä, jotka on rakennettu siten, etteivät äänioikeudet ole ratkaiseva tekijä päätettäessä kenellä on määräysvalta yhteisössä. Konsernissa strukturoituiksi yhteisöiksi on tunnistettu IVH Kampus Ky ja Erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöt, joissa konsernilla katsotaan olevan määräysvalta. Konsernin ulkopuolisten sijoittajien osuudet yhdisteltävistä yhteisöistä esitetään erässä Määräysvallattomien omistajien 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 jyvitetty 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 osakkuusyrityksissä 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 osakkuusyrityksen 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 osakkuusyritysten tulosuus 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 arvonalentumiseen (IAS 36). Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoiduista it-kuluista ja osana yrityshankintoja hankituista asiakassopimuksista. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. 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 hankintamenoon. 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 hankintamenoon, 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 2019 kiinteistöjen arvioinnit ovat suorittaneet Catella Property Oy ja Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Konserni määrittelee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon asuntojen osalta kauppaa-arvoon ja kaupallisten sijoituskiinteistöjen osalta tuottoarvoon perustuen. Jos kohteen käyvän arvon määrittämisen luotettavasti katsotaan olevan epävarmaa, kyseinen kohde arvostetaan hankintamenoon, 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 eräänään.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Konserni kirjaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin kiinteistöihankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistusajan 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 luokittelemista 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 hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alemman nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamisen aikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

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

Myynti-, laina- ja muut vastaavat saamiset, arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, 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 jaksetettuun hankintameno on arvostettaviksi rahoitusveloiksi. Johdannaiset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvelkoihin.

Jaksetettuun hankintameno on arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintameno on vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Konserni kirjaa saamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä saamisen arvonalentumisesta. Konsernissa arvioidaan vuosittain odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamisen osalta. 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.

Listaamattomat osakkeet arvostetaan käypään arvoon, jos on olemassa luotettavia markkinahavaintoja. Markkinahavaintojen puuttuessa tai jos kyseessä on epälikvidi markkina, sijoituksen käypänä arvona pidetään lähtökohtaisesti hankintamenoa. Listatut osakkeet arvostetaan käypään arvoon käyttäen tilinpäätöspäivän päätöskurssia. Korkojohdannaiset arvostetaan vastapuolipankkien määrittämään arvoon. Sijoitusten arvonmuutokset kirjataan erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ja johdannaisten 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 jaksetettuun hankintameno on 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. Omia osakkeita hankittaessa, osakkeista maksettu vastike ja hankintaan liittyvät muut kulut kirjataan oman pääoman vähennykseksi.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritti periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Uusi standardi ei aiheuttanut Investors Houselle muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Liittyen vuokrasopimuksiin, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin 1.1.2019 alkaen taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja.

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät kokonaisuudessaan vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin. Taseessa nämä maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Investors House on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Yhtiö on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien tiettyjä toimisto ja it-tarvikkeita.

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.

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.

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 palkioista. 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 Housella on koko henkilöstöä koskeva henkilöstörahastomuotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain sovittavan tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan konsernin henkilöstörahastoon.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2019 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 määritellyjen 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 mynnistä 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 3 muutos – Liiketoiminnan määritelmä

Muutos selventää sitä, muodostavatko hankitut toiminnot ja varat liiketoiminnan ja sisältävät vähimmäisvaatimuksen liiketoiminnalle.

- IAS 1 ja IAS 8 muutokset – Olennaisuuden määritelmä

Muutoksilla selkeytetään ja yhdenmukaistetaan olennaisuuden määritelmää.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan vaikutusta tilinpäätökseen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2019 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 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, vaihto-omaisuuskiinteistöjen nettorealisointiarvojen muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Osuudet kiinteistöliiketoimintaan liittyvien osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista raportoidaan myös osana segmentin tulosta (sisältäen Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n).

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää konsernin kiinteistövarallisuudenhoito-, rahasto- ja palveluliiketoiminnan. Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää välitysketju OVV:n franchising-toiminnan ja ketjun Helsingin toimiston liiketoiminnan, IVH Kampuksen palveluliiketoiminnan ja rahastoyhtiö Dividend House Oy:n liiketoiminnan.

Tuotot koostuvat kiinteistövarallisuudenhoidon osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuus-, ja muista palkkioista 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 2019 aikana tuloutui 1 kpl kertaluontoisia merkittäviä palkkioita (2018 0 kpl).

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2019 1 000 €	2018 1 000 €
Liikevaihto	9 319	6 731
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-4 150	-3 029
Nettotuotto	5 169	3 702
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-179	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-579	931
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-12	100
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-584	653
Segmentin liikevoitto	3 815	5 348

Palvelut-segmentti	2019	2018
Liikevaihto	2 809	1 794
Segmentin välittömät kulut	-1 750	-1 334
Nettotuotto	1 059	460
Luovutusvoitot/-tappiot	-4	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	26	-2
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-23	81
Segmentin liikevoitto	1 058	539

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä oli vuonna 2019 667t eur (2018 249t), joka on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Liikevaihto	2019	2018
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	9 319	6 731
Palvelut-segmentin liikevaihto	2 809	1 794
Sisäisten erien eliminointi	-667	-249
Konsernin liikevaihto yhteensä	11 461	8 276

	2019	2018
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	3 815	5 348
Palvelut-segmentin liikevoitto	1 058	539
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-44	-87
Hallinnon kulut	-876	-875
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 213	-591
Tulos ennen veroja	2 740	4 334

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2019	2018
Vuokratuotot	9 126	6 576
Käyttökorvaukset	193	155
Rahastoliiketoiminnan tuotot	631	538
Hallinnointi- ja palvelutuotot	1 511	1 007
	11 461	8 276

3 Ylläpitokulut	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-3 483	-2 780
Muut välittömät kulut	-1 750	-1 334
Yhteensä	-5 233	-4 114

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	274	13
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	-4	0
Sijoitusten luovutusvoitot / -tappiot	-4	0
Luovutusten välittömät kulut	-449	-51
Yhteensä	-183	-38

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. 2019 myytiin asuinkiinteistöt Vaasasta, Hämeenlinnasta ja Loviisasta sekä hotellikiinteistö Porista.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2019	2018
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	397	1 591
Käyttöoikeusomaisuuserien arvonmuutokset, IFRS 16	-26	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat	26	-2
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-950	-660
Yhteensä	-553	929

6 Hallinnon kulut	2019	2018
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	108	111
Muut palvelut	0	1
Yhteensä	108	112

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot, 77t EUR (75t EUR), on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut, 31t EUR (37t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2019	2018
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	119	163
Hallitus, rahana maksettu osuus *	50	43
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	24	19
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	498	526
Johdon palkat ja palkkiot	691	751
 Muut palkat ja palkkiot	 716	 394
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	222	195
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	16	12
Yhteensä	1 645	1 352

Henkilöstökuluista 1.258t EUR (954t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 387t EUR (398t 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 0,78 euroa.

Vuoden 2019 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 50t eur (43t eur) sekä osakkeina maksettuja

24t euroa (19t eur).

Emoyhtiön hallitus päätti 2018 ottaa käyttöön koko konsernin kattavan henkilöstörahas-
muotoisen palkkiojärjestelmän, joka korvasi aiemmin käytössä olleen osakepohjaisen
kannustinjärjestelmän. Vuosittain päätettävän tavoitteen täyttyessä koko henkilöstöllä on
oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan
perustettuun konsernin henkilöstörahas-
tuotukseen (EPRA). Tavoitetta ei saavutettu eikä tilikaudelta tullut maksettavaksi
henkilöstörahas-
suorituksia. Tilikauden 2018 tavoitteen mukaiset maksut, jotka kirjattiin kuluksi
jo 2018 tuloslaskelmaan, maksettiin tilikauden aikana.

	2019	2018
Henkilöstö keskimäärin		
Hallinnon henkilöstö	3	3
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	19	14
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	22	17

7 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	2019	2018
Liiketoiminnan muut tuotot	51	236
Liiketoiminnan muut kulut	-86	-55
Yhteensä	-35	181

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2019	2018
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0	20
Muut rahoitustuotot	19	17
Yhteensä	19	37
Korkokulut jaks. hankintameno- on arvostettavista rahoituslainoista	877	477
Johdannaisten käyvän arvon muutos	167	36
Muut rahoituskulut	188	115
Yhteensä	1 232	628

9 Tuloverot	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	1 683	1 586
Edellisten tilikausien verot	1	6
Laskennallisten verojen muutos	-1 027	356
Yhteensä	657	1 948

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2019	2018
Voitto ennen veroja	2 740	4 334
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	548	867
Konsernin sisäisen katteen eliminointi *	0	1 269
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	117	-131
Muut erät	-8	-57
Verokulu tuloslaskelmassa	657	1 948

* Kampus Skinnarila Oy:n luovutus IVH Kampus Ky:lle. Lisätietoa 2018 tilinpäätöksen 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.

	2019	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	1 650	2 498
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 013 954	6 022 645
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 013 954	6 022 645
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,27	0,41
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,27	0,41

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 arvonmäärittämisessä, 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 2019 kiinteistöjen arvioinneista ovat vastanneet 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 arvonmäärittämisessä. Osa arvonmäärittämisessä 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 arvonmäärittämisepävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2019 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 arvonmäärittämisessä 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. Arvonmäärittämenetelmästä 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 käyvästä arvosta

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

Sijoituskiinteistöt 31.12.2019

Investors House Oyj:

	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy IVH Vantaa	Vantaa	100 %

IVH Kampus Ky:

Koy IVH Kampus Skinnarila *	Lappeenranta	51 %
Koy Jyväskylän Kauppakatu 18 *	Jyväskylä	51 %
Koy Jyväskylän Kävelykatu 18 *	Jyväskylä	51 %
Koy Jyväskylän Kävelykatu 37 *	Jyväskylä	51 %
Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50 *	Jyväskylä	51 %

Erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöt:

Koy Kotkan Kymminlinnantie 18 *	Kotka	71 %
Koy Keskusväylä *	Pori	39 %
Ikaali Invest Oy *	Ikaalinen	71 %

* Kiinteistöt omistetaan alakonsernirakenteen kautta. Omistusosuus kuvaa omistusosuutta alakonserneissa. Alakonsernit konsolidoidaan tytäryhtiöinä täysimääräisesti konsernin lukuihin.

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Investors Housen tytäryhtiö Dividend Housen hallinnoima toimitilarahasto IVH Kampus Ky, joka on osa konsernia, hankki 29.3.2019 tehdyllä kaupalla Koy Jyväskylän Kävelykatu 37:n koko osakekannan. Kohde on liike- ja toimistokiinteistö Jyväskylän ydinkeskustassa ja siinä on noin 6.100 m2 vuokrattavaa pinta-alaa. Velaton kauppahinta oli noin 12M eur. Hankinta oli lähipiiriliiketoimi, jossa myyjänä oli hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta yhteisö. Kohteesta oli ulkopuolisen arvioitsijan toimesta laadittu arvio, jonka mukaan kohteen arvo oli noin 12,3M eur. Hankinta tiedotettiin pörssitiedotteella 29.3.2019.

IVH Kampus hankki 29.5.2019 kaksi toimistokiinteistöä Jyväskylän ydinkeskustasta 19,5M eur velattomalla kauppahinnalla. Hankitut kohteet olivat Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50 ja Koy Jyväskylän Kävelykatu 18. Kohteissa on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä noin 9.500 m2. Hankinnoista tiedotettiin pörssitiedotteella 29.5.2019.

Yhtiö hankki 24.10.2019 toimistokiinteistön ja asuntokehityskohteen Vantaan Tikkurilasta. Toimistokiinteistössä on noin 7.400 m2 vuokrattavaa pinta-alaa. Asuntokehityshanke muodostuu vireillä olevasta kaavakehityshankkeesta. Alustavan asemakaavaluonnoksen mukaan tontille kaavoitettaisiin 11.000 m2 asuinrakennusoikeutta ja solmittaisiin maankäyttösopimus. Kaava on tilinpäätöshetkellä vielä luonnosvaiheessa ja sen sisältö voi muuttua. Kohteen kokonais-kauppahinta oli 13,5 - 14,3M eur riippuen vahvistettavasta asemakaavasta ja myyjänä Schroder Nordic Real Estate Fund. Hankinta toteutettiin kiinteistökauppana kahteen tätä varten perustettuun yhtiöön, Koy Vantaan Neilikkatie 17 ja Koy IVH Vantaa. Hankinta tiedotettiin pörssitiedotteella 24.10.2019.

Konsernin tytäryhtiö Dividend House perusti joulukuussa uuden kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston, Dividend House Tuottokiinteistöt. Konserni sijoitti rahastoon apporttina 2 omistamaansa hotellikiinteistöä, Koy Kotkan Kyminlinnantie 18:n ja Koy Keskusväylän. Apportisijoitusten myötä konsernista tuli rahaston suurin osuudenomistaja. Perustamisen yhteydessä Investors Housen toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja sijoittivat lisäksi apporttina yhdessä omistamansa Ikaali Invest Oy:n osakekannan rahastoon. Transaktiot toteutettiin ulkopuolisen arvioitsijan laatimien arviokirjojen mukaisin arvin.

Sijoituskiinteistöjen myynnit

Yhtiö myi 31.1.2019 Koy Lovisa Ulrikaborgin ja As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7:n osakekannat kansainväliselle sijoittajalle. Kohteissa oli yhteensä vajaat sata asuinhuoneistoa. Myynnistä tiedotettiin 31.1.2019 pörssitiedotteella.

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.

Yhtiö myi 27.6.2019 Koy Toejoen Cityn koko osakekannan kotimaiselle ostajalle. Myyty kohde on Porin ydinkeskustassa sijaitseva toimitilakiinteistö, jonka päävuokralainen on Scandic Hotels Oy. Myynnistä tiedotettiin 27.6.2019 pörssitiedotteella.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2019			
Tase-arvo 1.1.	27 705	40 500	68 205
Omaisuserähankinnat	0	48 594	48 594
Myynnit	-7 400	-9 300	-16 700
Käyvän arvon muutos	106	363	469
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	285	637	922
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-1	-26	-27
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	2 429	0	2 429
Käypä arvo 31.12.	23 124	80 768	103 892

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
Käypä arvo 31.12.	27 705	40 500	68 205

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2019

Tuottovaatimus, %, ka.	7,71 %
Hoitokulut, eur/m2/kk, ka.	4,51
Vuokratuotto, eur/m2/kk, ka.	13,84
Inflaatio-oletus, %, ka.	1,02 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	91 %
Vuokrattava ala yhteensä, m2	47 300

2018	Toejoen City	Kampus Skinnarila	Koy Keskusväylä	Koy Kotkan Kymini.	Koy Kauppa-katu 18
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 %
Vuokrattava ala, m2	5 500	24 000	2 600	2 000	3 800

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Keskimäärin koko asuinkiinteistökannasta:	2019	2018
Asuntojen määrä:	142	257
Vuokrattava ala, m2	9 642	16 580
Hoitokulut, eur/m2/kk	3,36	3,93
Vuokratuotto, eur/m2/kk	11,46	11,60

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus

Herkkyyssanalyysi

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos

Kauppa-arvokohteet

Käyvän arvon muutos

-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
-2,3	-1,2	-	1,2	2,3

Tuottoarvokohteet

- Tuottovaatimuksen muutos,
%-yks.

Käyvän arvon muutos

-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
19,3	8,4	-	-6,6	-12,0

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos

Käyvän arvon muutos

-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
-1,3	-0,7	-	0,7	1,4

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistajan arvonnoususta hyötymiseksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoa sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoa alempaan nettorealisointiarvoon ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään käytetty tasearvo.

Tilikauden aikana As Oy Helsingin Aurinkohallin kahdesta omistetusta asunnosta kirjattiin 50t eur arvonalentuminen johdon arvioitua, että asuntojen nettorealisointiarvo on niiden hankintamenoa alempi.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen hankinnat

Tilikaudella ei hankittu vaihto-omaisuuskiinteistöjä.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella ei myyty vaihto-omaisuuskiinteistöjä. As Oy Lahden Kulmala siirrettiin kauden aikana kokonaan vuokratuottoon ja tästä johtuen vaihto-omaisuuskiinteistöistä sijoituskiinteistöihin.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konserni on harjoittanut vuodesta 2016 hankekehitys- ja rakennuttamisliiketoimintaa yhteisyrityksensä IVH Asunnot Oy:n kautta. Tilinpäätöshetkellä rakenteilla on kohde Pohjois-Helsinkiin. Kohteeseen tulee 25 huoneistoa ja arvioitu valmistumisajankohta on kesällä 2020. Yhteisyrityksen yhdistely konserniin tehdään noudattaen pääomaosuusmenetelmää, jonka seurauksena IVH Asuntojen omistuksia ei esitetä osana taseen sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2019	2018
Vuokratuotot kiinteistöistä	9 319	6 731
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-3 483	-2 780
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
yhteensä	5 836	3 951

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	2019	2018
Hallinnointiliiketoiminta, (HAL)	400	400
OVV	265	265
Lappeenrannan palveluliiketoiminta, (LPR)	700	700
Dividend House, (DH)	1 463	1463
Konserni yhteensä	2 828	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	7,1 %	1,0 %
OVV	6,9 %	2,0 %
LPR	7,3 %	0,0 %
DH	6,9 %	2,0 %

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

OVV-, Hallinnointi ja DH -yksiköiden pitkän välin reaalikasvuennuste perustuu siihen, että niillä on selkeä kasvutavoite ja -suunnitelma ja että markkinoilla on tilaa sekä maantieteellisesti että tuotepohjaisesti. Lappeenrannan palveluliiketoiminnalle 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. Arvon alentumistestauksessa ei havaittu viitteitä liikearvojen arvonalentumisesta.

Arvon alentumistestauksen 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	16,1 %	-11,9 %	-72,5 %
OVV	41,9 %	-30,9 %	-82,8 %
LPR	10,8 %	-8,7 %	-59,4 %
DH	47,7 %	-36,3 %	-92,5 %

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2019	2018
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	105	39
Lisäykset	0	92
Vähennykset	0	0
Poistot	-36	-26
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	69	105
Aineelliset hyödykkeet	2019	2018
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	29	0
Lisäykset	0	31
Vähennykset	0	0
Poistot	-10	-2
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	19	29

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistot on tuloslaskelmassa kirjattu kokonaisuudessaan ylläpitokuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2019	2018
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	14 296	13 583
Lisäykset/vähennykset	0	60
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-1 372	-1 230
Voitonjako Ovaro-osakkeina / tulosvaikutus	-720	0
Voitonjako Ovaro-osakkeina / osakkeiden tasearvo	-1 928	0
IAS 28.42 mukainen arvonalentumisen peruutus, Ovaro Kiinteistösijoitus	1 509	1 883
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	11 785	14 296

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, 20,4 %, Helsinki	13 505	-3 347	1 153	11 311
IVH Asunnot Oy, 50 %, Helsinki	129	344	0	473
As Oy Harjannetie 24, 50 %, Helsinki	1	0	0	1
Yhteensä				11 785

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Ovaro Kiinteistösijoitus on Investors Housen osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa se raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Investors House omisti tilinpäätöshetkellä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä ja 20,9 % Ovaron ulkona olevista osakkeista.

Tilikauden aikana ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 19.8.2019 Investors Housen hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä varojenjaosta Ovaron osakkeina. Yhtiön hallitus päätti 9.12.2019 valtuutuksen perusteella jakaa ylimääräisenä varojenjakona kullekin osakkeenomistajalle yhden (1) Ovaro-osakkeen jokaista kolmeatoista (13) omistettua Investors Housen osaketta kohden. Osakkeiden murto-osat hyvitettiin käteisellä.

Osakkeita jaettiin yhteensä 461.172 kpl ja maksupäivä oli 12.12.2019. Lisäksi päätettiin jakaa ylimääräisenä varojenjakona 0,01 eur rahaosinko per Investors Housen osake kattamaan osakevarojenjaosta osakkeenomistajille realisoituva varainsiirtovero.

Ovaro-osuuden alkuperäisen hankinnan jälkeen 2017 yhtiö kirjasi 8,5M eur arvonalentumistappion Ovaro-omistuksen kirjanpitoarvoon. Hankinnan jälkeen Ovarossa tapahtuneiden muutosten ja uuden strategian julkistamisen jälkeen Investors House teki uuden arvonalentumistestauksen 2018, jonka seurauksena kirjasi 1.883t eur arvonalentumistappion peruutuksen tulokseensa.

Yhtiö on tehnyt uuden arvonalentumistestauksen tilikauden 2019 aikana, jossa aiempien testausten oletuksia on päivitetty vastaamaan Ovaron tilikauden 2019 aikana julkaisemaa uutta taloudellista informaatiota.

Ovarosta kerrytettävissä oleva rahamäärä on arvioitu käyttöarvoon perustuen laatimalla yhtiön käytettävissä olevaan informaatioon perustuva rahavirtaennuste seuraavalle kolmelle vuodelle ja diskonttaamalla erät ja jäännösarvo nykyhetkeen. Käytetty diskonttokorko on ollut 6 % (2018 testauksessa 6 %).

Testauksen seurauksena Investors House on päättänyt kirjata yhteensä 1.509t 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 5.134t euroa. Arvonalentumistappion peruutuksella ei ollut kassavaikutusta.

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

	2019	2018
Osuus Ovaron tuloksesta	-1 458	-1 488
Voitonjako Ovaro-osakkeina	-720	0
Arvonalentumistappion peruutus	1 509	1 883
yhteensä	-669	395

Tiedot osakkuusyryksistä

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	2019	2018
Pitkäaikaiset varat	130 191	167 512
Lyhytaikaiset varat	29 712	15 723
Pitkäaikaiset velat	55 398	87 477
Lyhytaikaiset velat	21 308	9 961
Myytävänä oleviin omaisuuseriin kohdistuvat velat	12 100	7 092
Liikevaihto	10 966	12 813
Tilikauden tulos	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos	-6 377	-14 685
Osakkuusyrykseltä saadut osingot	0	0

Ovaron raportoitu osakekohtainen oma pääoma tilinpäätöspäivänä oli 7,64 euroa/osake.

Ovaron raportoitu osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) tilinpäätöspäivänä oli 7,84 euroa/osake.

Edellä esitetty informaatio perustuu Ovaron 31.12.2019 IFRS-tilinpäätökseen.

Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen taseessa tilinpäätöspäivänä oli 5,79 euroa/osake.
Ovaron kurssinoteeraus tilinpäätöspäivänä oli 4,19 euroa.

Ovaron kirjanpitoarvon täsmäytys Ovaron taloudelliseen informaatioon:	2019	2018
Ovaron oma pääoma	71 098	78 706
Investors Housen osuus	14 873	19 834
Jäljellä olevat oikaisut:		
Arvon alentuminen	-5 134	-6 643
Laskennalliset verot	776	776
Muut oikaisut	796	-59
Kirjanpitoarvo yhteensä	11 311	13 908

Tiedot Yhteisyrityksistä		
IVH Asunnot -konserni	2019	2018
Varat yhteensä	6 206	3 502
Velat yhteensä	5 439	2 908
Pitkäaikaiset rahoitusvelat (sisältyy Velat yhteensä -kohtaan)	4 758	2 470
Liikevaihto	169	97
Tilikauden tulos	173	517
Yhteisyritykseltä saadut osingot	0	0

	2019	2018
Myynti osakkuus- ja yhteisyrityksille	30	11
Saadut korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	6	0

Tilikauden aikana ei ollut liiketoimia yhtiön ja Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n välillä (2018 0 eur).

Muut sijoitukset	2019	2018
Muut sijoitukset 1.1.	10	0
Lisäykset	0	10
Vähennykset	0	0
Muut sijoitukset 31.12.	10	10

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2019	2018
Vakuustalletukset	111	129
Vuokra- ja myyntisaamiset	717	593
Muut saamiset	776	37
Siirtosaamiset	1 081	702
Yhteensä	2 685	1 461

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2019	2018
Erääntymättömät	218	452
Alle 30 pv	72	75
Yli 30 pv	427	66
Yhteensä	717	593

Lyhytaikaiset sijoitukset	2019	2018
Listatut osakkeet	0	148
Yhteensä	0	148

16 Rahavarat	2019	2018
Käteinen raha ja pankkitilit	8 362	2 323

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2019 aikana:	1.1.2019	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	17	0	185	202
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	20	0	62	82
Muut väliaikaiset erot	185	0	3	188
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	222	0	250	472

Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 806	0	-764	1 042
Muut väliaikaiset erot	115	0	-13	102
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 921	0	-777	1 144

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

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.

31.12.2019 konsernilla ei ollut sellaisia vahvistettuja tappioita ja/tai hyllypoistoja, joista ei ole laskettu verosaamista.

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2019	2018
Pankkilainat	46 169	28 641
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	586	0

Lyhytaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat

Pankkilainat	2 405	1 672
Yritystodistukset	6 986	6 994
Käytössä olevat luottolimiitit	252	33
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	34	0

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 kaksi luottolimiittiä yhteissummaltaan 600 tuhatta euroa, joista oli käytössä 252 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 169.476 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6.012.811 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2019	2018
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	29 320	29 367
Osingonjako	-2 008	0
Omien osakkeiden hankinta	-148	0
Muut lisäykset/vähennykset	40	-47
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	27 204	29 320
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	14 932	14 198
IFRS 9 käyttöönotto	0	-30
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	0	-476
Osingonjako	-1 383	-1 265
Osakeperusteiset liiketoimet	0	7
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	13 549	12 434
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	1 650	2 498
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	44 966	46 815
Määräysvallattomien omistajien osuus	17 156	2 671
Oma pääoma yhteensä	62 122	49 486

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

	2019	2018
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 182 287	6 182 287
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	0	0
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	169 476	154 223
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 182 287	6 182 287

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin varsinainen osinko 0,23 euroa/osake, yhteensä 1.383 tuhatta euroa.

Joulukuussa hallitus päätti lisäksi ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutuksen mukaisesti lisävoitonjaosta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Jaettu SVOP-palautus oli yhteensä 2.008 tuhatta euroa.

Voitonjako toteutettiin jakamalla yhtiön omistamia Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeita omistajille niin, että jokaista omistettua kolmeatoista Investors Housen osaketta kohti jaettiin yksi Ovaron osake. Mahdolliset murto-osat suoritettiin käteisellä. Yhteensä jaettiin 461.172 kpl Ovaron osaketta. Samassa yhteydessä jaettiin yhden sentin rahasuoritus per osake osakeosingosta seuranneen varainsiirtoveron hyvittämiseksi osakkeenomistajille.

Yhteensä voitonjaot tilikauden aikana olivat 0,57 euroa/osake.

Osakeannit

Vuoden 2019 aikana toteutettiin kaksi suunnattua osakeantia, joissa luovutettiin yhteensä 6.208 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 28.1.2019 suunnatusta maksuttomasta annista yhtiön työntekijöille liittyen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin kahdelle johtoryhmän jäsenelle 2.499 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön 2019 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 3.709 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 1.3.2019. Yhtiö hankki välillä 4.3.2019-18.4.2019 yhteensä 21.461 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,35 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 6,77 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa 30.4.2020 asti.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 11.4.2019. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 600.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksesta oli käyttämättä 593.792 kpl ja yhtiön hallussa 169.476 kpl omaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2019	2018
Vuokraennakot	35	50
Ostovelat	2019	2018
Ostovelat	481	363
Siirtovelat	2019	2018
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	1 353	1 233
Johdannaisten käypä arvo	411	228
Muut siirtovelat	541	1 095
	2 305	2 556
Muut velat	2019	2018
Arvonlisäverovelka	482	313
Saadut vuokravakuudet	438	487
Kauppahintavelat	7 000	0
Muut velat	233	140
	8 153	940
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	10 974	3 909

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. 31.12.2019 konsernin vaihtuvakorkoisista lainoista 42 prosenttia oli suojattuna.

Johdannaiset (t eur)	Painotettu maturiteetti	Nimellis- arvo	Käypä arvo
2019			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	3,4	20 461	-411
2018			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	2,7	9 305	-228
Erääntyminen	alle 1v	1-5v	yli 5v
2019			
ei-suojauslaskennassa olevat	625	19 836	0
2018			
ei-suojauslaskennassa olevat	1 080	8 225	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 arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

22 Vastuusitoumukset

Konsernin kiinteistöissä on tehty vuosina 2011-2019 laajennus- ja peruskorjausinvestointeja. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2019 vastuun enimmäismäärä oli 747 tuhatta euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2029.

Kiinteistöjen vuokratontit on IFRS 16 voimaantulon 1.1.2019 myötä tullut taseeseen käyttöoikeusomaisuuseräksi ja vuokrasopimusvelaksi kun aiemmin niitä käsiteltiin taseen ulkopuolisina vastuusitoumuksina. Erittely näistä löytyy liitetiedosta 25.

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:

	31.12.2019	31.12.2018
Korolliset velat (t EUR)	55 812	37 340
Emoyhtiö, Investors House Oyj	8 672	13 754
<i>Vakuudet</i>		
Koy Vantaan Neilikkatie 17 osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestarinranta koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmala, koko omistettu osakekanta		
<i>Erityistakaukset tytäryhtiöiden puolesta</i>	<i>8 441</i>	<i>186</i>

Tytäryritysten korolliset velat	47 140	23 586
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	505	528
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	580	607
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	650	680
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 291	2 495
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	0	242
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	3 772	3 949
As Oy Lahden Kulmala	958	969
As Oy Kallonsivu	80	40
Investors House CF 1 Oy	186	186
Kampus Skinnarila Oy	5 804	6 046
IVH Kampus Ky	7 206	3 643
Koy Kauppakatu 18	3 542	3 690
As Oy Vaasan Kråklundinkatu	0	489
Vuokratar Oy	0	22
Koy Kävelykatu 18	2 380	0
Koy Kävelykatu 37	7 183	0
Koy Vapaudenkatu 48-50	3 748	0
Koy Vantaan Neilikkatie 17	8 255	0
<i>Eritellyt lainat eivät sisällä IFRS 16- velkoja.</i>		
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 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	185 000
Koy Kävelykatu 18	5 200	0
Koy Kävelykatu 37	12 000	0
Koy Vapaudenkatu 48-50	12 960	0
Koy Vantaan Neilikkatie 17	23 050	0
IVH Kampus Ky -alakonsernin vastuiden vakuudeksi pantattu alakonsernin kaikkien tytäryhtiöiden osakekannat sekä yhtiöiden pankkitilit ja vuokrasaavat.		

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2019	31.12.2018
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	26	62
Myöhemmin maksettavat	13	25
Yhteensä	39	87

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuvat toimitiloista sekä koneista ja laitteista.

23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot

Korkoriski

Konsernin olennainen 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. Korkoriskin 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 55.812t eur. Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 6,4 vuotta. Korollisista veloista 49,3 prosenttia oli joko korkosuojattu tai kiinteäkorkoisia lainoja. Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja noin 121t eur ja yhden prosenttiyksikön lasku kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja noin 205t eur. Korkojen laskun rahoituskuluja kasvattava vaikutus perustuu siihen, että suurimassa osassa yhtiön pankkilainoista korko on vähintään lainamarginaalin suuruinen, jolloin markkinakorkojen laskusta tilanteessa, jossa korot ovat jo negatiivisia, ei ole konsernille hyötyä. Johdannaissopimuksiin liittyvissä maksuissa sen sijaan negatiivinen markkinakorko huomioidaan, jolloin markkinakorkojen laskiessa Investors Housen maksettavaksi tulevat maksut kasvavat.

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat	1,96 %
Pankkilainat johdannaissopimukset huomioiden	2,30 %
Yritystodistukset	0,89 %

Konsernin tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihtelusta.

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamisiin 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 6t eur (2t 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 käyttöpääoman 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. Tilikauden päättymisen jälkeen koronaviruksen vaikutukset ovat lisänneet riskiä rahoituksen saatavuuden heikkenemisestä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2019	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	2 657	39 989	6 180
Yritystodistukset	6 986		
IFRS 16 -velat	34	136	450
Johdannaiset	411		
Muut velat	10 563		
Yhteensä	20 651	40 125	6 630

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

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:	2019	2018
Rahavarat	-8 362	-2 323
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	620	0
Korolliset lainat	55 812	37 340
Nettovelat	48 070	35 017
 Oma pääoma yhteensä	 62 122	 49 486
Nettovelkaantumisaste (gearing)	77,4 %	70,8 %
 Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	 76,4 %	 -

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2019			
Pitkäaikaiset varat:			
Muut sijoitukset (taso 3)		10	10
Yhteensä		10	10
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	717		717
Muut saamiset	1 968		1 968
Rahavarat	8 362		8 362
Yhteensä	11 047	0	11 047
Pitkäaikaiset velat:			
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	586		586
Korolliset velat	46 169		46 169
Yhteensä	46 755		46 755
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		411	411
Korolliset velat	9 643		9 643
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	34		34
Ostovelat ja muut velat	10 563		10 563
Yhteensä	20 240	411	20 651
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

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

		Yht.	Taso 1	Taso 3
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2019	10		10
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2018	10		10
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2019	0		
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2018	148	148	
Korkojohdannaiset	31.12.2019	-411		-411
Korkojohdannaiset	31.12.2018	-228		-228

Tasolla 3 esitettyjen osalta erittely tilikauden aikana tapahtuneista muutoksista:

Rahoitusvarat	2019	2018
Rahoitusvarat 1.1.	10	0
Lisäykset	0	10
Vähennykset	0	0
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvarat 31.12.	10	10

Rahoitusvelat	2019	2018
Rahoitusvelat 1.1.	228	83
Lisäykset	183	145
Vähennykset	0	0
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvelat 31.12.	411	228

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki	60	60
Vuokratar Oy *	Suomi	Helsinki	100	100
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
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	51	51
Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarila	Suomi	Lappeenranta	51	51
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppakatu 18	Suomi	Jyväskylä	51	51
IVH Kampus Ky	Suomi	Helsinki	51	51
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 18 *	Suomi	Jyväskylä	51	51
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 37 *	Suomi	Jyväskylä	51	51
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50 *	Suomi	Jyväskylä	51	51
Dividend House Oy	Suomi	Helsinki	67	67
Erikoissijoitusrahasto DH Tuottokiinteistöt *	Suomi	Helsinki	71	71
Ikaali Invest Oy *	Suomi	Ikaalinen	71	71
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	39	39
Kiinteistö Oy Kotkan Kyminlinnantie 18	Suomi	Kotka	71	71
Keskinäinen Koy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen Koy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	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 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 käyttöönotto / Muut vuokrasopimukset

IFRS 16 Käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritti periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Liittyen vuokrasopimuksiin, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja.

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät kokonaisuudessaan vuokratonteilla

sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin. Taseessa nämä maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Standardin vaikutukset tilikauden 2019 lukuihin on esitetty alla (Kaikki luvut t eur)

Standardin käyttöönoton täsmäytys:

Vuokra- ja leasingsopimusvastuut 31.12.2018	1 380
Vähäarvoiset hyödykkeet ja lyhyet sopimukset	-87
Yhteensä	1 293
Diskontattu ja kirjattu taseeseen velaksi 1.1.2019	922

Tuloslaskelma **31.12.2019**

Ylläpitokulut	35
Nettotuotto	35
Käyvän arvon muutos	-26
Liikevoitto	9
Rahoituskulut	-14
Tulos ennen veroja	-5
Laskennallisten verojen muutos	0
Katsauskauden tulos	-5

Tase **1.1.2019** **31.12.2019**

Sijoituskiinteistöt	922	614
Pitkäaikaiset korolliset velat	874	586
Lyhytaikaiset korolliset velat	48	34

Rahavirta **31.12.2019**

Liiketoiminnan rahavirta	19
Rahoituksen rahavirta	-19

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma (t eur) **31.12.2019**

Alle 1kk	3
Yli kuukausi ja alle vuosi	31
1-5 vuotta	96
Yli 5 vuotta	490
Yhteensä	620

Konserni vuokralle antajana

IFRS 16 voimaantulo ei aiheuttanut muutoksia sopimusten käsittelyyn, joissa konserni toimii 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:

	2019	2018
Yhden vuoden kuluessa	3 757	2 635
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	8 434	4 037
Yli viiden vuoden kuluttua	392	6 168
Yhteensä	12 583	12 840
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	154	315

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 määräysvalta-yhteisöt ovat myös lähipiirissä.

Konsernin johto tilikauden aikana:**Hallitus:**

Puheenjohtaja Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja Mikael Grönroos, jäsenet Timo Rantala (11.4.2019 lähtien), Taina Ahvenjärvi ja Pekka Komulainen.

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), kiinteistö-päälikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Asunnot ja Kiinteistövarallisuudenhoito) ja toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House).

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2019	2018
Tapani Rautiainen, puheenjohtaja	18	15
Mikael Grönroos, varapuheenjohtaja	15	12
Taina Ahvenjärvi, jäsen	15	12
Pekka Komulainen, jäsen	15	10
Timo Rantala, jäsen	11	0
Timo Valjakka, varapuheenjohtaja 30.10.2018 asti	0	10
Esa Haavisto, jäsen 23.4.2018 asti	0	2
Yhteensä	74	61

Lisätietoa toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkoista on esitetty liitetiedossa 6.

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä 31.12.2019:

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

	Osakkeita	%-osuus kaikista osakkeista
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	3 741	
Royal House Oy:n kautta	1 120 386	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 962 128	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	3 092 840	50,03 %
Mikael Grönroos:		
Henkilökohtaisesti	94 925	
OWH-Yhtiöt Oy:n kautta	272 498	
yhteensä	367 423	5,94 %
Pekka Komulainen	2 478	0,04 %
Petri Roininen:		
Henkilökohtaisesti	10 828	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 962 128	
Core Capital Oy:n kautta	470 813	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 450 354	39,64 %
Päivi Kangas	3 754	0,06 %
Tiina Lensu	2 166	0,04 %
Matti Leinonen	960	0,02 %
Marita Polvi-Lohikoski	1 450	0,02 %
Risto Päivänsalo		
Henkilökohtaisesti	44 988	
Dividend House Nordic Small Cap *	62 310	
yhteensä	107 298	1,74 %

* Päivänsalo oli tilikaudella Dividend House Nordic Small Cap -osakerahaston salkunhoitaja

Lähipiirihankinnat

Konserniin tytäryhtiönä yhdisteltävä Dividend Housen hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky hankki 29.3.2019 tehdyllä kaupalla Koy Jyväskylän Kävelykatu 37:n osakekannan. Hankinta oli lähipiiritransaktio, jossa myyjänä oli hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Kiinteistön velaton arvo oli noin 12M eur. Kohteesta oli ulkopuolisen arvioitsijan toimesta laadittu arvio, jonka mukaan kohteen arvo oli noin 12,3M eur.

Tilikauden aikana perustettu kiinteistörahasto Erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöt, jonka suurin osuudenomistaja Investors House on ja joka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen tytäryhtiönä, hankki perustamisen yhteydessä Ikaali Invest Oy:n koko osakekannan. Hankinta oli lähipiiritransaktio, koska myyjinä kaupassa olivat toimitusjohtaja Petri Roinisen ja hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhtiöt yhdessä. Transaktio toteutettiin apporttisijoituksena rahastoon ja se toteutettiin ulkopuolisen AKA-arvioitsijan laatiman kiinteistöarvion mukaisella arvolla.

Muut lähipiiriliiketoimet	2019	2018
Myynnit lähipiirille	178	42
Maksetut korot lähipiirille	0	20
Maksetut lainapääomat lähipiirille	0	379
Saamiset lähipiiriltä	578	31

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella myydyistä hallinnointipalveluista ja konsultointipalveluista hallituksen puheenjohtajan määräysvaltayhteisöille. Liiketoimet toteutettiin normaalein kaupallisin ehdoin.

Lähipiirisaamiset

Tilikaudella lähipiiritransaktiona toteutetussa kiinteistöyhtiön osakekannan hankinnan yhteydessä hankitun kiinteistöyhtiön taseessa ollut lähipiirisaaminen 410t eur on kaupan myötä siirtynyt Investors Housen taseeseen. Loput tilinpäätöshetken lähipiirisaamisista on syntynyt edellä kuvatuista hallinnointi- ja konsultointipalveluiden myynnistä.

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Risto Päivänsalo jäi pois tytäryhtiö Dividend Housen toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenen tehtävistä 31.1.2020.

Kauppatieteiden tohtori Aarni Pursiainen aloitti Dividend Housen toimitusjohtajana 1.2.2020.

30.1.2020 tiedotettiin ammattimaisille sijoittajille suunnatun kiinteistölainarahaston valmisteluiden aloittamisesta Dividend Housen toimesta. Rahaston tavoite koko on noin 150M eur ja se keskittyy vakavaraisten ja ammattimaisten hankekehittäjien kehitys- ja rakennusaikaiseen rahoitukseen.

Yhtiön johtoryhmä uudistettiin 5.2.2020. Johtoryhmän muodostavat jatkossa toimitusjohtaja Petri Roininen (vastuualue Investors House -konserni), Marja Törnroos (kiinteistösijoitukset ja riskienhallinta), Marita Polvi-Lohikoski (kiinteistövarallisuudenhoito), Aarni Pursiainen (rahastot) ja Matti Leinonen (taloushallinto). Johtoryhmän jäsenet raportoivat toimitusjohtaja Roiniselle.

Yhtiön hallitus päätti 2.3.2020 aloittaa omien osakkeiden hankinnan. Hankinta lopetetaan viimeistään 30.4.2020, jolloin ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämä valtuutus päättyy tai tätä aiemmin jos hankittava määrä 100.000 kpl tulee täyteen. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin kautta hankintahetken markkinahintaan.

Yhtiö on myynyt kaksi yksittäistä asuinhuoneistoa.

Yhtiö peruutti 20.3.2020 tilinpäätöstiedotteen yhteydessä 2.3.2020 annetun vuoden 2020 tulosohejituksen johtuen koronapandemian aiheuttamasta toimintaympäristön muuttumisesta.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	€	€
Liikevaihto	3 416 985,40	3 619 643,56
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 103 665,27	2 267 069,45
Hallintopalkkiotuotot	1 313 320,13	1 352 574,11
Liiketoiminnan muut tuotot	7 137 002,06	6 553 521,58
Materiaalit ja palvelut	-1 494 133,61	-1 614 474,09
Ostot tilikauden aikana	-1 341 407,87	-1 360 105,84
Varastojen muutos		
Ulkopuoliset palvelut	-152 725,74	-254 368,25
Nettotuotto	9 059 853,85	8 558 691,05
Henkilöstökulut	-866 523,03	-906 274,04
Suunnitelman mukaiset poistot	-80 000,00	-80 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-629 289,71	-646 862,36
Liikevoitto	7 484 041,11	6 925 554,65
Rahoitustuotot	30 934,66	45 813,97
Rahoituskulut	-833 837,49	-270 987,90
Rahoituskulut (netto)	-802 902,83	-225 173,93
Voitto ennen veroja	6 681 138,28	6 700 380,72
Tuloverot	-1 337 845,76	-1 343 797,64
Tilikauden voitto	5 343 292,52	5 356 583,08

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Liikearvo		
Liikearvo	0,00	80 000,00
	0,00	80 000,00
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	26 581 519,06	34 233 699,75
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	10 927 926,19	13 507 262,14
Muut osakkeet ja osuudet	2 987 495,80	341 944,80
Muut saamiset	0,00	0,00
	40 496 941,05	48 082 906,69
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	40 496 941,05	48 162 906,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	1 952 179,19	1 952 179,19
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	592 824,54	526 959,76
Muut saamiset	111 426,65	128 744,02
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	64 095,92	128 347,42
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	989 785,36	2 847 130,86
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	136 417,00	136 417,00
Muut saamiset	68 090,84	32 422,20
Siirtosaamiset	545 289,53	354 508,16
	2 507 929,84	4 154 529,42
Rahat ja pankkisaamiset	4 778 984,29	528 611,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 239 093,32	6 635 320,40
VASTAAVAA YHTEENSÄ	49 736 034,37	54 798 227,09
VASTATTAVAA	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	27 254 749,38	29 367 827,41
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	4 126 981,19	152 767,11
Tilikauden voitto	5 343 292,52	5 356 583,08
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	39 287 681,81	37 439 836,32

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	1 320 000,00	6 123 106,50
Velat saman konsernin yrityksille	<u>23 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
	1 343 004,61	6 146 111,11

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	7 357 848,80	7 635 159,82
Saadut ennakot	15 802,88	21 292,71
Ostovelat	78 712,99	112 544,17
Velat saman konsernin yrityksille	-7 967,11	1 771 471,10
Muut velat	165 219,93	179 988,78
Siirtovelat	<u>1 495 730,46</u>	<u>1 491 823,08</u>
	9 105 347,95	11 212 279,66

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**10 448 352,56 17 358 390,77****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****49 736 034,37 54 798 227,09**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	6 681 138,28	6 700 380,72
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	802 902,83	225 173,93
Poistot	80 000,00	80 000,00
Investointien rahavirrassa esitetyt erät	-7 090 782,52	-6 535 988,02
Muut oikaisut	40 122,55	78 782,12
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	513 381,14	548 348,75
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-855 382,05	-1 226 995,15
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-340 957,42	-678 230,06
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-682 958,33	-1 356 876,46
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-192 084,63	-246 934,95
Saadut korot liiketoiminnasta	15 265,92	20 631,38
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-1 300 322,82	-91 195,50
Liiketoiminnan rahavirta	-2 160 099,86	-1 674 375,53
 Investointien rahavirta		
Myönnetty/takaisin maksetut lainat	0,00	475 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 500 000,00	-4 305 978,66
lainsaamiseten takaisinmaksut	32 175,46	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	15 557 861,00	1 005 275,42
Saadut osingot investoinneista	0,00	0,00
Muut oikaisut	-15 738,57	0,00
Investointien rahavirta	13 074 297,89	-2 825 703,24
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-5 290 914,50	-1 074 398,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	14 218 552,97	12 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 000 000,00	-5 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-1 446 250,40	-1 265 265,75
Omien osakkeiden lunastaminen	-145 213,60	0,00
Rahoituksen rahavirta	-6 663 825,53	4 660 336,25
 Rahavarojen muutos	4 250 372,50	160 257,48
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	528 611,79	368 354,31
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	4 778 984,29	528 611,79

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

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Taseen vertailutietoja on oikaistu pakollisten varausten ja siirtovelkojen esittämisen 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 7 137 002,06 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2019	2018
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	429 696,19	428 844,13
Atk-laite ja ohjelmistokulut	33 502,80	27 463,99
Muut kone- ja kalustokulut	3 191,92	7 223,84
Myynti- ja markkinointikulut	53 131,16	86 598,93
Matkakulut	16 674,62	17 412,06
Edustuskulut	6 356,20	3 423,99
Muut liiketoiminnan kulut	86 736,82	75 895,42
Yhteensä	629 289,71	646 862,36

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2019	2018
Tilintarkastus	82 323,00	74 200,00
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	1 147,50
Yhteensä	82 323,00	75 347,50

2019 palkkioista 82 323,00 on maksettu KPMG Oy Ab:lle.

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

Henkilöstökulut	2019	2018
Palkat ja palkkiot	752 258,69	775 434,21
Eläkekulut	110 947,66	124 524,86
Muut Henkilösivukulut	3 316,68	6 314,97
Yhteensä	866 523,03	906 274,04

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

Henkilöstökulut	2019	2018
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	18 000	15 214
Timo Valjakka	0	9 707
Taina Ahvenjärvi	15 000	12 214
Mikael Grönroos	15 000	12 214
Pekka Komulainen	15 000	10 356
Timo Rantala	10 890	0
Esa Haavisto	0	1 857
Hallitus yhteensä	73 890	61 562
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	119 611	162 813
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	189 085	388 795
Kaikki yhteensä	382 586	613 170

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2019	2018
Toimihenkilöt	10	11

Rahoitustuotot ja -kulut	2019	2018
Osinkotuotot, konserni		
Luovutusvoitot osuuksista		
Korkotuotot, konserniyhtiöt	23 748,93	24 872,59
Korkotuotot, omistusyhteisyritykset	6 055,50	0,00
Korkotuotot	1 130,23	20 431,38
Muut rahoitustuotot	0,00	510,00
Rahoitustuotot yhteensä	30 934,66	45 813,97
Arvon alentumiset, omistusyhteisyritykset	651 636,99	0,00
Korkokulut, konserniyhtiöt	7 239,73	-17 500,01
Korkokulut	190 149,10	-242 060,04
Muut rahoituskulut	-15 188,33	-11 427,85
Rahoituskulut yhteensä	833 837,49	-270 987,90

Poistot ja arvonalentumiset

Liikearvo	2019	2018
Alkuperäinen hankintameno	400 000,00	400 000,00
Lisäykset/vähennykset hankintamenoon tilikaudella	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 1.1.	80 000,00	160 000,00
Tilikauden poistot	80 000,00	80 000,00
Kertyneet poistot 31.12.	400 000,00	320 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	80 000,00

Siirtosaamiset

	2019	2018
Jaksotetut välittömät verot	0,00	0,00
Jaksotetut kulut	26 477,83	14 219,15
Myyntiin jaksotukset	492 571,11	318 672,00
Muut	26 240,59	21 617,01
Yhteensä	545 289,53	354 508,16

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2019	2018
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	592 824,54	526 959,76
Yhteensä	592 824,54	526 959,76

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2019	2018
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	351 236,63	1 500 297,74
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	638 548,73	1 346 833,12
Yhteensä	989 785,36	2 847 130,86

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2019	2018
Lainat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
Yhteensä	23 004,61	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2019	2018
Muut velat konserniyrityksille	0,00	1 150 000,00
Siirtovelat konserniyrityksille	0,00	11 200,00
Ostovelat konserniyrityksille	-7 967,11	610 271,10
Yhteensä	-7 967,11	1 771 471,10

Emoyhtiön saamiset ja velat omistusyhteisyrityksiltä

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä, lyhytaikainen	2019	2018
Myyntisaamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset omistusyhteisyrityksiltä	136 417,00	136 417,00
Yhteensä	136 417,00	136 417,00

Oman pääoman muutokset

	2019	2018
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.	29 367 827,41	29 289 045,29
Lisäykset	-2 113 078,03	78 782,12
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	27 254 749,38	29 367 827,41
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	5 509 350,19	1 418 032,86
Osingonjako	-1 382 369,00	-1 265 265,75
Tilikauden tulos	5 343 292,52	5 356 583,08
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	9 470 273,71	5 509 350,19
Oma pääoma yhteensä 31.12.	39 287 681,81	37 439 836,32

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2019	2018
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	27 254 749,38	29 367 827,41
Edellisten tilikausien voitto	4 126 981,19	152 767,11
Tilikauden tulos	5 343 292,52	5 356 583,08
Voitonjakokelpoiset varat	36 725 023,09	34 877 177,60

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2019 on negatiivinen 50 422,00 €, jonka yhtiö on kirjannut siirtovelkoihin sekä rahoitus-kulujen ryhmään. Käypä arvo kuvaa sitä hintaa, minkä yhtiö saisi tai joutuisi maksamaan, jos johdannaissopimus purettaisiin yhtiön tai pankin toimesta. Johdannaissopimusten vastapuolena on Nordea Pankki.

Johdannaisten olennaiset ehdot:

Instrumentit		1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
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		625	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

Emoyhtiön vaihtuvakorkoisista lainoista 100 prosenttia oli suojattuna tilinpäätöspäivänä.

Velat ja annetut vakuudet

	2019	2018
Velat rahoituslaitoksille	8 677 849	13 758 266

Yleisvakuudet;
 tytäryhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17, osakkeet 1-170
 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 Tampereen Lampihongisto, koko osakekanta
 tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta, koko osakekanta

Vakuudeksi annettujen osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2019 on 6 801 242,79 euroa.

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

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17 pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 8 255 000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2019	31.12.2018
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	18 368	37 455
Myöhemmin maksettavat	6 177	24 545
Yhteensä	24 545	62 000

Leasingvastuusiin sisältyy Nordea Rahoitus Suomi Oy:n leasinglimiittien vuokravastuu. Leasinglimiitin vastuun määrä on limiittiin rahoitettujen sopimusten jäljellä olevat verolliset vuokrat yhteensä.

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset

	Saman konsernin yritykset	Muut omistukset	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	34 233 699,75	13 849 206,94	0,00	48 082 906,69
Muutokset tilikaudella	-7 652 180,69	-2 579 335,95	2 645 551,00	-7 585 965,64
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.2019	26 581 519,06	11 269 870,99	2 645 551,00	40 496 941,05

Siirtovelat	2019	2018
Henkilöstökulut	137 492,53	161 651,17
Tuloverot	1 267 193,08	1 229 670,14
Korot	3 600,00	21 057,75
Muut	87 444,85	7 107,02
Yhteensä	1 495 730,46	1 419 486,08

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	50	50
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki		
Asunto Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Suomi	Helsinki		
As Oy Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	50	50
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Suomi	Helsinki	20,4	20,4

Asunto-osakkeet vaihto-omaisuus:

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

Tytärtyritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Treen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestariranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Suomi	Espoo	100	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Dividend House Oy	Suomi	Helsinki	67	67
Erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöt		Helsinki	71	71
IVH Kampus Ky -konserni	Suomi	Helsinki	51	51
Kampus Skinnarila Oy	Suomi	Helsinki		
Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarila	Suomi	Lappeenranta		
Kiinteistö Oy Kauppakatu 18	Suomi	Jyväskylä		
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 37	Suomi	Jyväskylä		
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 18	Suomi	Jyväskylä		
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50	Suomi	Jyväskylä		
Keskinäinen kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen kiinteistö Oy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	100	100

Lähipiiriliiketoimet

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

Yhtiön tytäryhtiö Dividend House Oy perusti vertailukauden aikana ky-muotoisen kiinteistörahaston, IVH Kampus Ky:n. Investors House sijoitti perustettuun rahastoon päättyneen tilikauden aikana lisäsihtoituksena 2 500 000,00 euroa.

Yhtiön tytäryhtiö Dividend House Oy perusti tilikauden aikana Erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistön. Investors House sijoitti rahastoon apporttina Kiinteistö Oy Keskusväylän ja Kiinteistö Oy Kotkan Kymilinnantie 18: n koko osakekannat. Järjestelystä tuloutui Investors Houselle Kiinteistö Oy Kotkan Kymilinnantie 18 ja Kiinteistö Oy Keskusväylä osakkeiden myyntivoittona 695 186,60 euron kertaluontoinen myyntivoitto, joka on esitetty liiketoiminnan muuna tuottona.

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

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2019 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 päälistalla. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009900559 ja kaupankäyntitunnus INVEST.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2019 yhtiön hallussa on 169 476 yhtiön osaketta

Osakeannit

Vuoden 2019 aikana toteutettiin kaksi suunnattua osakeantia, joissa luovutettiin yhteensä 6.208 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti 28.1.2019 suunnatusta maksuttomasta annista yhtiön työntekijöille liittyen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Annissa suunnattiin henkilöstölle 2.499 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön 2019 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 3.709 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 1.3.2019. Yhtiö hankki välillä 4.3.2019-18.4.2019 yhteensä 21.461 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,35 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 6,77 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa 30.4.2020 asti.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 11.4.2019. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 600.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksesta oli käyttämättä 593.792 kpl ja yhtiön hallussa 169.476 kpl omaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa vuoden 2020 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

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 0,78 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 31.12.2019 voitonjakokelpoiset varat ovat 36.725.023,09 euroa.
Tilikauden tulos on 5.343.292,52 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,25 euroa per osake.

Helsingissä 23. 3 2020



Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja



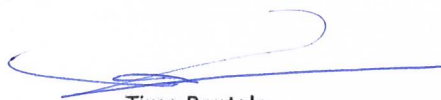
Mikael Grönroos
hallituksen jäsen



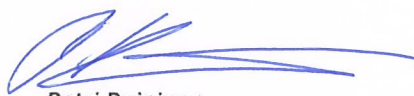
Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen



Pekka Komulainen
hallituksen jäsen



Timo Rantala
hallituksen jäsen



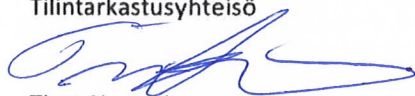
Petri Roininen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 23. 3 2020

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.–31.12.2019. 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 velvollisuuksiimme 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 tilintarkastuksessamme 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, 104 milj. euroa, muodostavat 80 % 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 Oy ("Ovaro") (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetieto 14)

- Ovaron osakkeiden arvo konsernin taseessa on 11 milj. euroa. Konsernin omistus Ovarosta on 20,98 %. 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 kirjanpito-käsittelyä 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 konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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



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

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 soveltuviin tapauksiin 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 kaksi vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity 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. Toimintakertomuksen osalta 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 ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 23. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT