

Investors House

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2023



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	2
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	6
Osakekohtaiset tunnusluvut	6
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	6
Tunnuslukujen laskentakaavat	8
Konsernitilinpäätös	
Tuloskatsaus	9
Konsernin tuloslaskelma	21
Konsernin tase	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	23
Konsernin rahavirtalaskelma	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	26
Segmentti-informaatio	37
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	38
2 Liikevaihto	39
3 Ylläpitokulut	39
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	39
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	39
6 Hallinnon kulut	39
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	41
8 Rahoitustuotot- ja kulut	42
9 Tuloverot	42
10 Osakekohtainen tulos	42
11 Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt	43
12 Liikearvo	47
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	48
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, pitkäaik. sijoitukset ja saamis	48
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	49
16 Rahavarat	49
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	50
18 Rahoitusvelat	50
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	50
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	52
21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset	52
22 Vastuusitoumukset	52
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	54
24 Tytäryritykset	58
25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / muut vuokrasopimukset	58
26 Lähipiiritapahtumat	59
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	61
28 Yrityshankinnat	61
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	62
Emoyhtiön tase	63
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	65
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	66
Käytetyt kirjanpito- ja laskentakirjat	72
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	73
Tilintarkastuskertomus	

Tämä on vapaaehtoisesti julkaistu pdf-raportti ja ei täytä Arvopaperimarkkinalain 7:5§:n mukaista julkistamisvelvollisuutta.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023

Toimintaympäristö

Vuonna 2023 kiinteistömarkkinoilla transaktiot vähenivät ja hetkellisesti lähestulkoon pysähtyivät korkojen nousun, rahoituksen saatavuuden kiristymisen sekä yleisen epävarmuuden lisääntymisen johdosta.

Asuntorakentamisessa aloitukset pysähtyivät korkojen nousun ja kuluttajien maksukyvyyn leikkaantumisen seurauksena.

Kiinteistöjen arvot olivat laskusuuntaiset ja rahoituksen saatavuus kiristyi.

Inflaatio alkoi taittua loppuvuonna, mutta viitekorkojen taso säilyi noin neljän prosentin tasolla.

Tuloskehitys

Haastavissa oloissa yhtiö onnistui tekemään kohtuullisen hyvän tuloksen.

Yhtiö tulos oli 3,5 miljoonaa euroa ja parani edellisvuodesta (3,2 M€). Oman pääoman tuotto oli toista vuotta peräkkäin noin 10 %:n tasolla.

Tuloskehitykseen vaikuttivat myönteisesti osakkuusyhtiöiden Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys vahvat tulokset sekä toimitilakiinteistöjen parantuneet käyttöasteet ja asuntojen vuokrankorotukset.

Tuloskehitystä heikensivät joidenkin kiinteistöjen arvonalenemat sekä tytäryhtiön Juholan liikearvon osittainen alaskirjaus.

Merkittävimmät tapahtumat vuonna 2023

Yhtiön tuloskehitys mahdollisti kahdeksannen peräkkäisen vuoden, jona osakekohtainen osinko kasvoi. Hallituksen ehdotus huhtikuun 2024 yhtiökokoukselle edustaa yhdeksättä peräkkäistä vuotta.

Vuoden 2023 tuloksen kannalta merkittävin tapahtuma oli kun kesällä 2023 Keski-Suomen Hyvinvointialue vahvisti aikaisemmin solmitun 20 vuoden vuokrasopimuksen yli 17.000 m² tiloista. Samalla vahvistui Kukkulan II vaiheen kauppa, joka toteutettiin vuoden lopussa.

Rahoitus

Yhtiön omavaraisuus parani hieman ja oli vahva 63 % (59 %). Konsernin likviditeetti oli myös hyvä. Konsernin rahavarat kauden lopussa olivat 8,5 M€.

Vuokraustoiminta

Yhtiö solmi useita merkittäviä vuokrasopimuksia sekä suoraan että osakkuusyhtiöiden kautta omistamissaan kohteissa.

Vuoden lopussa yhtiön kaikki kiinteistöt olivat yhtä hotelli kiinteistöä lukuun ottamatta vuokrattu.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2023 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat. Lisäksi yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja omien osakkeiden ostamiseen.

Osinko

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksestä maksaa vuoden 2022 tuloksen perusteella 0,31 €/osake osingon. Osinko oli noin 61 % vuoden 2022 tuloksesta. Osinko jaettiin kahdessa osassa.

Hallitus esittää 18.4.2024 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle vuoden 2023 tuloksen perustella 0,33 €/osake osinkoa. Esitettävä osinko on noin 60 % vuoden 2023 osakekohtaisesta tuloksesta.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsi 27.4.2023 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Tapani Rautiainen, Joonas Rautiaisen, Mikko Larvalan, Vesa Lipsasen ja Petri Roinisen.

Hallitus järjestäytymiskokouksessaan 27.4.2023 valitsi puheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen ja varapuheenjohtajaksi Taina Ahvenjärven.

Hallituksen jäsenistä Petri Roininen toimitusjohtajana on riippuvainen yhtiöstä.

Tapani Rautiainen ja Petri Roininen ovat riippuvaisia merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus päättää yhtiön strategiasta sekä merkittävistä investoineista ja myynneistä.

Hallitus kokoontui 12 kertaa katsauskauden aikana.

Johto

Yhtiön toimitusjohtajana on vuoden 2015 alusta toiminut Petri Roininen.

Toimitusjohtaja johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen vahvistaman strategian ja ohjeiden mukaan.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa KPMG vastuullisen tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

Tilintarkastaja on esittänyt lausuntonsa ja raportoinut keskeiset havaintonsa hallitukselle tilintarkastusta koskevien ohjeiden mukaisesti.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen maksimissaan 600.000 oman osakkeen hankintaan sekä maksimissaan 5.000.000 osakkeen suuruisen osakeannin tekemiseen.

Molemmat valtuudet ovat voimassa 30.6.2024 saakka.

Osakkaat ja osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 2.691 osakasta (2.667) ja yhtiön osakemäärä oli 6 389.096 osaketta, joista ulkona oli 6 374.586 osaketta ja yhtiön hallussa 14.510 osaketta (869). Tilikauden aikana yhtiö hankki yhteensä 13.641 omaa osaketta, mikä on 0,21 % yhtiön koko osakekannasta. Osakkeet hankittiin Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Hankittujen omien osakkeiden keskihintana oli 5,14 €/osake.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet on kuvattu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Yhteensä hallituksen jäsenet omistavat suoraan tai välillisesti 3.849.267 yhtiön osaketta mikä on 60 % koko osakekannasta.

Yhtiön strateginen ja operatiivinen johtaminen

Yhtiö julkaisi strategian kausille 2020-23. Sen keskiössä oli sellaisen kannattavuuden saavuttaminen, että yhtiö voi maksaa osakkaille vuosittain kasvavaa osinkoa. Tässä onnistuttiin huolimatta siitä, että katsauskaudelle osuivat korona ja Venäjän hyökkäyssota sekä nopeasti nousseet inflaatio ja korot.

Hallitus arvio uuden strategian 2024-26 valmistuvan H1 2024 aikana.

Lähiajan riskit ja riskienhallinta

Suurimmat riskit koskevat Suomen taloudellisen tilanteen yleistä heikkenemistä, kiinteistöalan haasteiden jatkumista sekä rahoituksen yleistä saatavuutta ja hintaa. Näillä voi olla vaikutus yhtiön taloudelliseen asemaan.

Yhtiön osalta vuokrausaste voi vaihdella ja kiinteistöjen arvot voivat vaihdella.

Yhtiön taseen ollessa vahva, voivat toimialan haasteet avata myös kiinnostavia investointimahdollisuuksia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen yhtiö on jatkanut normaalia liiketoimintaansa.

Näkymä vuoteen 2024

On oletettavaa, että markkinaolosuhteet jatkuvat haastavina.

Yhtiö ohjeistaa tuloksensa olevan jokseenkin samalla tasolla vuonna 2024 kuin mitä se oli vuonna 2023.

Lopuksi

Hallitus kiittää vuodesta 2023 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2023	2022	2021
Liikevaihto	6 857	7 603	9 764
Liiketulos	3 897	4 256	-825
% liikevaihdosta	56,8	56,0	-8,4
Tulos ennen veroja	3 516	4 017	-1 440
% liikevaihdosta	51,3	52,8	-14,7
Tilikauden tulos	3 503	3 222	-1 112
% liikevaihdosta	51,1	42,4	-11,4
Oman pääoman tuotto %	10,5	9,4	-3,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	8,3	8,2	-1,2
Omavaraisuusaste %	63,4	58,9	57,8
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	231	487	631
% liikevaihdosta	3,4	6,4	6,5
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	33	38	40

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2023	2022	2021
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,56	0,50	-0,16
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,56	0,50	-0,16
Osakekohtainen oma pääoma €	5,27	5,03	5,81
Osingot tuhatta €	1 980	1 818	1 636
Osakekohtainen osinko, €	0,33	0,31	0,29
Osinko tuloksesta %	58,9	62,0	-181,3
Efekttiivinen osinkotuotto %	6,3	6,5	5,2
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, €	0,00	6 181,00	0,00
Hinta/voitto	9,3	9,6	-34,9

Osakkeen kurssikehitys, €

	2023	2022	2021
yllin kurssi	5,98	7,44	6,22
alin kurssi	4,38	4,62	5,36
keskikurssi	5,14	5,95	5,78
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	5,20	4,80	5,58
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	33 148	30 663	34 492
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	402 415	834 422	715 512
% osakkeiden lukumäärästä	6,3 %	13,3 %	11,8 %

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 374 586	6 388 227	6 181 418
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	6 387 337	6 282 020	6 088 812

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2023 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2024 aikana on 0,33 € per osake.

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

EPRA -TUNNUSLUVUT

	2023	2022	2021
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	826	1 804	2 833
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,13	0,28	0,47
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	35 341	32 609	36 435
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	5,54	5,10	5,89
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	36 698	39 821	50 791
EPRA NRV (nettovarallisuus)/ osake €	5,76	6,23	8,22

	2023	2022	2021
EPRA NTA tuhatta €	28 303	26 188	30 777
EPRA NTA/ osake €	4,44	4,10	4,98
EPRA NDV tuhatta €	27 442	26 626	31 119
EPRA NDV/ osake €	4,30	4,17	5,03

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2023	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaa	3 559	3 213	-975
-/+ Voitot/tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen arvonmuutoksista	-3 503	-2 656	2 479
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	231	446	297
-/+ Muut ei-operatiiviset erät	600	192	251
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	0	0	0
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen myynneistä	163	184	1 821
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-79	-69	-354
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	0	0	-36
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-107	512	-511
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuuksien oikaisu	-38	-18	-139
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	826	1 804	2 833

EPRA Earnings per share = $\frac{\text{EPRA Tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
(osakekohtainen operatiivinen tulos)

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	2023	2022	2021
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	33 619	32 113	35 896
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0	0	5
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt lask. verovelka	516	306	344
-/+ pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ylläolevat erät	1 206	190	190
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	35 341	32 609	36 435

EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	2023	2022	2021
EPRA NAV	35 341	32 609	36 435
+ Palveluiden käypä arvo *	1 357	6 410	14 356
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	36 698	39 019	50 791

***) Palveluiden käyvän arvon on määrittänyt Translink Corporate Finance Oy

EPRA NTA tuhatta €	2023	2022	2021
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	33 619	32 113	35 896
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0	0	5
+Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta synt. lask. verovelka (50 %)	258	153	172
+po- yhdisteltävien ylläolevat erät	603	95	95
- liikearvo	-5 689	-6 289	-4 777
-aineettomat omaisuuserät	-488	-686	-614
EPRA NTA tuhatta €	28 303	25 386	30 777

EPRA NDV tuhatta €	2023	2022	2021
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	33 619	32 113	35 896
- liikearvo	-6 177	-6 289	-4 777
EPRA NDV tuhatta €	27 442	25 824	31 119

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 2022)

Konsernin laaja tulos oli 3,5 M€, mikä on parempi kuin vertailukaudella (3,2 M€).

Yhtiö toteutti Q1 2023 raportissa kertomiaan tuloksen parannustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26. Ensimmäisenä ja erityisen merkittävänä realisoituivat 2023 aikana Kukkula-sopimukset.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuusyhtiöitä olivat 1/3 omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

Yhtiön tuotot muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspalkkiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset palkkiot taas puolestaan menevät lähes suoraan tulokseen.

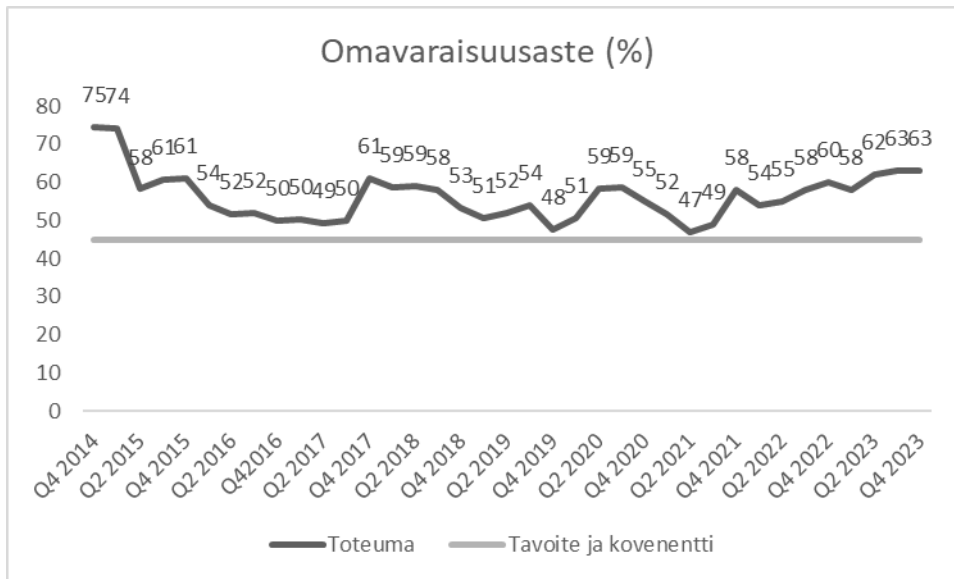
Yhtiön tulos 3,5 M€ oli yksi kaikkien aikojen parhaista. Merkityksellistä on se, että tulos saavutettiin haastavissa markkinaoloissa. Tuloskehitys pitkälle perustuu tehtyihin strategisiin valintoihin. Nollakorkokauden lopulla 2020-21 Investors House myi valtaosan kiinteistöistään. Varoilla lyhennettiin lainoja. Lisäksi tammikuussa 2022 maksettiin ylimääräinen osinko osakkeenomistajille. Vuonna 2023 käynnistettiin kasvuinvestoinnit osakkuusyhtiöiden Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys osalta.

Investors Housen tavoitteena on kannattavalla toiminnalla tulla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäiseksi osinkoaristokraatiksi Suomessa. Tämä tarkoittaisi 10 vuoden ajan kasvavia osakekohtaisia osinkoja.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 63 % (59 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 37 kvartaalin ajan.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Konserni on täyttänyt rahoitusehdon jokaisella kvartaalilla omavaraisuuden keskiarvon ollessa 56 % viimeisen 37 kvartaalin ajan.

Konsernin taseen loppusumma oli 53,5 M€ (55,3 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 34,0 M€ (32,5 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 19,6 M€ (22,7 M€). Konserni on edelleen käyttänyt voitto- ja myyntivaroja lainojen lyhentämiseen. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

SIJOITUKSET

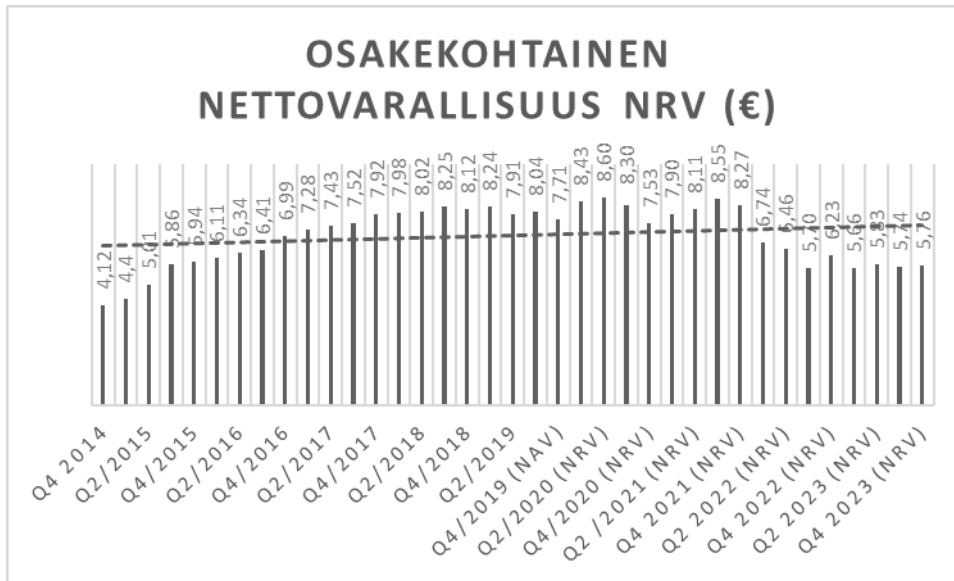
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Osa kiinteistösijoituksista on osakkuusyhtiöissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy; Infonia Oy, Investors House Rahastot Oy samoin kuin Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 5,76 €/osake (6,23 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi vertailukauden jälkeen maksetut perusosingot yhteensä 0,31 €/osake sekä palveluliiketoiminnan

laskennallisen arvon pieneneminen. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen tulos.



Kiinteistöjen käypä arvo arvo 27,9 M€ (28,9 M€) perustuu 12/2023 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy). Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 12/2023 (Translink Corporate Finance Oy).

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Yhtiön osakkuusyhtiö myi katsauskaudella yhden asuinkohteen sekä yksittäisiä asuntoja.

Yhtiö toteutti Tikkurilan Neilikkatien kehityskohteen myynnin aikaisemmin tiedotetun esisopimuksen mukaisella tavalla.

Investoinnit käynnistettiin osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankkiessa Kukkula -hankkeen ns II-vaiheen kiinteistöt omistukseensa

Alustavia keskusteluja käytiin noin 50 hankkeesta.

Samoin tiedotettiin heinäkuun alussa mahdollisesta Lakea-konsernin hankintaa koskevasta aiesopimuksesta sekä myöhemmin syksyllä aiesopimuksen päättämisestä tuloksettomana.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 % yhden kohteen ollessa kehityksen alla tyhjänä.

Vuokraustoimintaa on pyritty kehittämään ennustettavaan suuntaan. Asiakaskunnassa on viimeisen 2-3 vuoden aikana tapahtunut painopistesiiirtymä yksityisistä asiakkaista julkisiin. Nyt julkiset vuokralaiset yhdessä ARA-kohteiden kanssa muodostavat lähes 2/3 tuotoista. Julkisella vuokralaisella tarkoitetaan valtiota, valtio-omisteista yhtiötä, hyvinvointialuetta tai kaupunkia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Samoin tällä hetkellä aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta sähkön hinta muodostui talvikuukausina korkeaksi ja vaikutti heikentävästi eräiden kohteiden kannattavuuteen.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Juhola Asset Managementistä, kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä ja Infonia Oy:stä.

HANKEKEHITYS

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä.

Tikkurilan Neilikkatien asemakaavamuutos vahvistui ja sai lainvoiman tammikuussa. Yhtiö toteutti kehityskohdetta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan siten, että se tuloutui kassaan osin Q2 2023 ja osin Q3 2023. Tulosvaikutus hankkeen osalta kirjautui käyvän arvon muutoksena jo vuoden 2022 viimeiselle kvartaalille.

Viikinmäen asuntohankkeen kehittäminen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa otti aikalisän kaupungin kaavoituksen toimesta. Samassa yhteydessä tarkastellaan konsernin omistamaa aluetta laajemman alueen asemakaavoitusta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

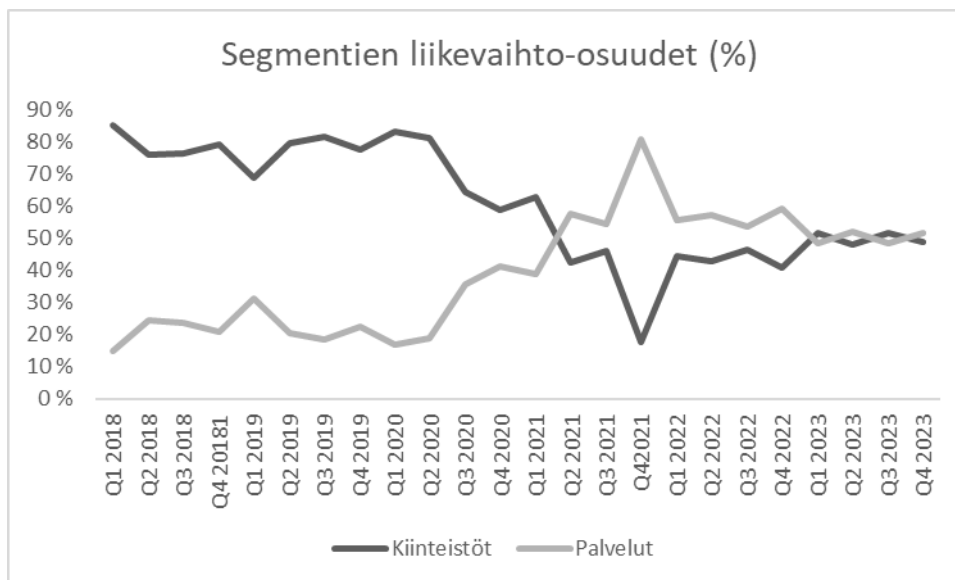
Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista sekä kiinteistökehityshankkeista. 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 sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin, kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Investors House on pyrkinyt strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta samalla kun se on aikaisempina vuosina keventänyt kiinteistösalkkuaan. Palvelusegmentin osuus onkin viimeisten vuosien aikana kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 51 % muodostui palveluista ja 49 % vuokratuotoista. Vertailussa huomionarvoista on se, että yhteisyritys Apitaren liikevaihtoa ei raportoida konsernin liikevaihtona vaan ainoastaan yhdellä tulosrivillä 'osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta'.

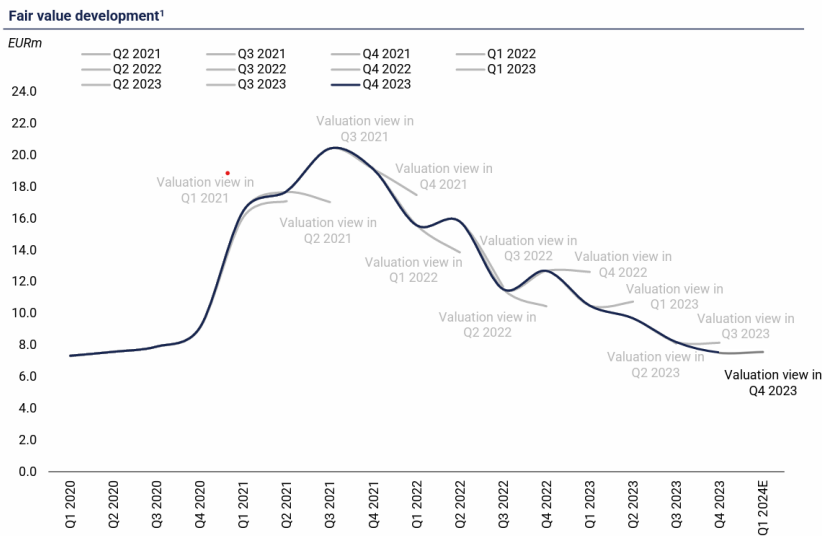


Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimus pohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2023 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2023. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostukertoimet ovat laskeneet sekä toisaalta palveluliiketoiminnan liikevaihto ja kate supistuneet, mitkä kaikki ovat vaikuttaneet myös palveluliiketoiminnan arvoon. Palveluliiketoiminnan liikearvoon tehtiin myös 0,6 M€ alaskirjaus kohdistuen Juhola Asset Managementiin.



Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitys perustuu sekä yrityskaappoihin, joita yhtiö on 2015-2022 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Q4 2021 myyty huomattavan suuri kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.

Kiinteistöt -segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin heikkeni, mihin emme ole tyytyväisiä.

Kiinteistöt	10-12/2023	10-12/2022	Muutos-%	1-12/2023	1-12/2022	Muutos-%
Liikevaihto	893	839	6 %	3 421	3 309	3 %
Liiketulos	700	3 083	-77 %	5 017	4 590	9 %
Palvelut						
Liikevaihto	946	1 220	-22 %	3 436	4 294	-20 %
Liiketulos	-472	240	-297 %	-295	712	-141 %

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.

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 korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 1,5 M€ lainaa. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

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 Palvelu-liiketoimintaan, 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.

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.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

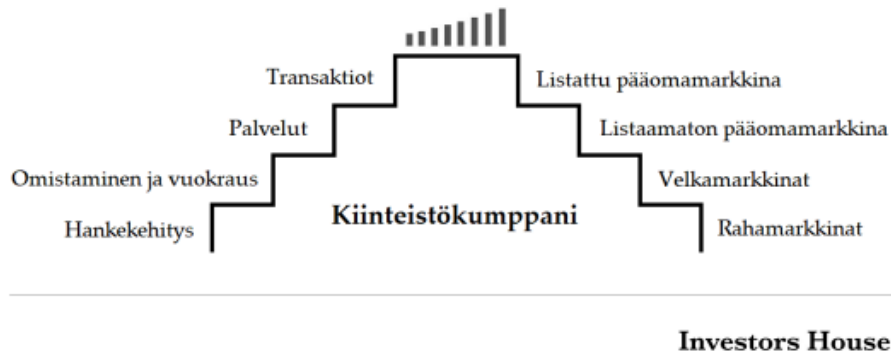
Investors House kertoi 2020 Kiinteistö-kumppani -strategista ja on tätä toteuttanut viimeiset vuodet.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

Investors House on kumppani kiinteistö-, rakennus- ja rahoitusalan eri toimijoille sekä kunnille

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Yhtiön hallitus on 28.9.2020 vahvistanut Investors Houselle strategiset tavoitteet jaksolle 2020-2023.

Keskeisenä tavoitteena vuosina 2020-2023 on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun jatkossakin. Tavoite jatkaa yhtiön pitkään korostamaa omistaja-arvoon keskittynyttä tavoiteasetantaa.

Tavoitteen keskiössä ovat ennustettavat tuotot, vahva omavaraisuus sekä kustannustehokas toimintamalli.

Yhtiö allokoii jatkuvasti pääomaansa ja kohdentaa toimintojaan siten, että tuottojakauma muodostuu ennustettavista jatkuvista tuotoista (60-100 %) sekä tulosta lisäävistä hanketuotoista (0-40 %).

Jatkuvat tuotot yhdessä vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa luovat yhtiölle ennustettavan ja vakaan pohjan.

Investors Housen uudistettua strategiaa kutsutaan Kiinteistökumppani -strategiaksi. Yhtiö toimii aktiivisesti sekä kiinteistösijoittamisen että -rahoittamisen koko arvoketjuissa eli taseen molemmin puolin. Keskiössä on omistaja-arvon tuottaminen luomalla innovatiivisia kahden markkinan ratkaisuja.

Yhtiö luo ja ylläpitää kumppanuuksia voidakseen yhdistää osaamisia ja luoda omistaja-arvoa. Pitkäaikainen kumppanuus sellaisten tahojen kanssa, joiden osaaminen ja intressit täydentävät toisiaan, on yhtiölle strategisen tason asia.

Lähes kaikki vuonna 2020 asetetut strategiset tavoitteet toteutuivat huolimatta jaksolle osuneista koronasta, inflaatiosta ja korkojen nopeasta noususta. Tämä kertoo Investors Housen kyvystä luoda omistaja-arvoa suhdanteista riippumatta.

Uuden strategian valmistelu on käynnistynyt. Arvioidusti yhtiö kertoo uusista strategisista tavoitteista H1 2024 aikana. Strategian ytimessä on edelleen sellainen kannattavuuskehitys, että osakekohtainen osinko voi kasvaa.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2023. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen.

Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajaksi valittiin 2014 lopussa diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.374.586 osaketta ja yhtiön hallussa 14.510 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2023 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.691 osakasta (2.667). Osakasmäärä on kasvanut nettomääräisesti 24 osakkaalla eli yhdellä prosentilla viimeisen vuoden aikana.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2023 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,27
GODOINVEST OY	256 493	4,01
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	78 956	1,24
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	61 831	0,97
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR DB	60 000	0,94
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	30 894	0,48
NORRGÖRD NILS EMIL	29 000	0,45
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	27 230	0,43
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	23 000	0,36

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

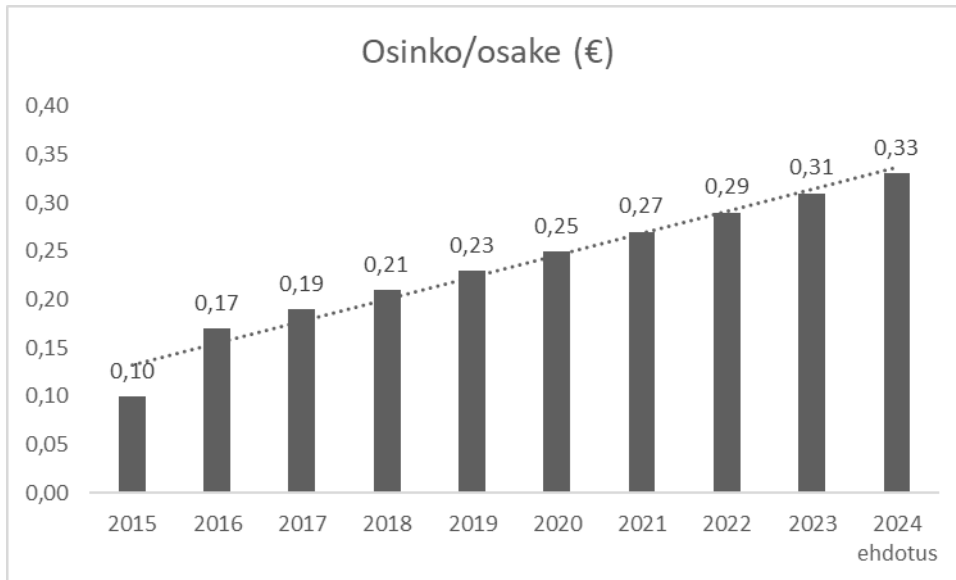
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

Yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

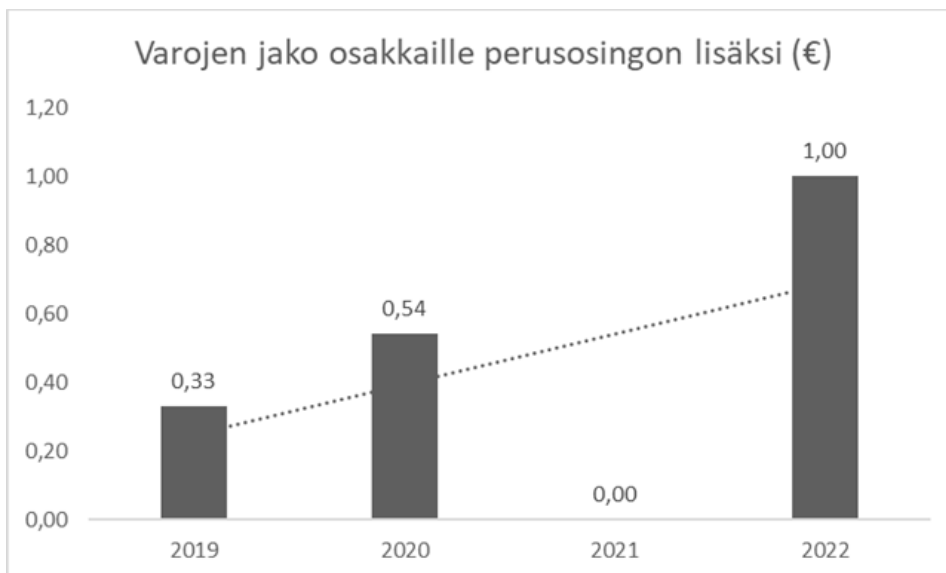
Yhtiön hallussa oli 31.12.2023 yhteensä 14.510 omaa osaketta.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,31 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen 27.4.2023 päättämä osinko on kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osingon ensimmäinen ja toinen erä maksettiin Q2 2023 aikana.

Hallitus esittää keväällä 2024 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,33 € / osake osinkoa. Osinko voitaisiin jakaa yhdessä tai kahdessa osassa. Osinko olisi noin 6,3 % tuotto vuodenvaihteen osakekurssilla. Se edustaisi noin 60 % suuruista osuutta vuoden 2023 tuloksesta.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 rahan muodossa.



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

Toimitusjohtaja Petri Roinisella on optio-ohjelma, jonka sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

SELVITYS HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2023

Selvitys yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2023 on julkaistu erillisenä liitteenä tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen julkaisun yhteydessä.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		3 421	3 309
Hallintopalkkiotuotot		3 436	4 294
	1, 2	6 857	7 603
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-5 122	-4 696
Nettotuotto		1 735	2 907
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	-163	-184
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	-1 193	2 241
Poistot ja arvonalentumiset	12	-600	-61
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-20	-23
Hallinnon kulut	6	-805	-1 023
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-33	-162
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	4 976	561
Liikevoitto		3 897	4 256
Rahoitustuotot	8	354	246
Rahoituskulut	8	-735	-485
Rahoituserät (netto)		-381	-239
Tulos ennen veroja		3 516	4 017
Tuloverot	9	-13	-795
Tilikauden tulos		3 503	3 222
Tilikauden laaja tulos yhteensä		3 503	3 222
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 559	3 213
Määräysvallattomille omistajille		-56	9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 559	3 213
Määräysvallattomille omistajille		-56	9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettyinä):			
Laimentamaton	10	0,56	0,50
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	0,56	0,50

KONSERNITASE	Viite	31.12.2023	31.12.2022
		1 000 €	1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	5 689	6 289
Aineettomat hyödykkeet	13	488	686
Aineelliset hyödykkeet	13 25	317	58
Sijoituskiinteistöt	11 25	27 879	28 881
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	5 922	1 306
Muut sijoitukset	14	0	0
		<u>40 295</u>	<u>37 220</u>
Vaihto-omaisuus			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	473	5 725
		<u>473</u>	<u>5 725</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Muut saamiset	14	2 686	3 319
Laskennalliset verosaamiset	17	791	876
		<u>3 477</u>	<u>4 195</u>
Lyhytaikaiset varat			
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14	0	0
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	89	72
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	696	1 507
Rahavarat	16	8 516	6 543
		<u>9 301</u>	<u>8 122</u>
Varat yhteensä		<u>53 546</u>	<u>55 262</u>
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	19 796	19 868
Kertyneet voittovarot	19	11 260	9 682
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		<u>33 619</u>	<u>32 113</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus		335	425
Oma pääoma yhteensä		33 954	32 538
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 080	1 183
Rahoitusvelat	18 21 22 25	9 039	16 553
Muut velat	18	423	742
		<u>10 542</u>	<u>18 478</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	18 21 22 25	7 750	2 195
Ostovelat ja muut velat	20 21	1 300	2 006
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	0	45
		<u>9 050</u>	<u>4 246</u>
Velat yhteensä		19 592	22 724
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>53 546</u>	<u>55 262</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA
1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	19	2 556	7	19 868	9 682	32 113
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					3 559	3 559
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					3 559	3 559
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-1 980	-1 980
Omien osakkeiden hankinta				-72		-72
Osakeperusteiset liiketoimet						0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					-1	-1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-72	-1 981	-2 053
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2023		2 556	7	19 796	11 260	33 619
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						425
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						-34
Osuus tilikauden tuloksesta						-56
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						335
Oma pääoma 31.12.2023 yhteensä						33 954

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	19	2 556	7	24 996	8 337	35 896
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					3 213	3 213
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					3 213	3 213
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako				-6 181	-1 818	-7 999
Omien osakkeiden hankinta						0
Osakeperusteiset liiketoimet				1 000		1 000
Liiketoimet määräysvall. kanssa				53	-50	3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-5 128	-1 868	-6 996
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2022		2 556	7	19 868	9 682	32 113
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						475
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						-59
Osuus tilikauden tuloksesta						9
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						425
Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä						32 538

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)

	Liite	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen veroja		3 516	4 017
Oikaisut	1	-3 110	-2 747
Käyttöpääoman muutokset	2	105	-763
Maksetut korot		-735	-485
Saadut korot		354	246
Saadut/maksetut verot		-48	-827
Liiketoiminnan nettorahavirta		82	-559
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-1 013	648
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin		0	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		0	0
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		5 822	814
Muut sijoitukset		670	362
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-385	-2 017
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä		750	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		233	-100
Investointien nettorahavirta		6 077	-293
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		0	4 469
Lainojen takaisinmaksut		-2 141	-6 952
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		0	-101
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti		-67	579
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-1 978	-7 999
Rahoituksen nettorahavirta		-4 186	-10 004
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)		1 973	-10 856
Rahavarat tilikauden alussa		6 543	17 399
Rahavarat tilikauden lopussa		8 516	6 543

Rahavirtalaskelman liitetiedot

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
1. Oikaisut tilikauden tulokseen		
Käyvän arvon muutokset	1 193	-2 241
Luovutusvoitot/-tappiot	163	184
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-4 976	-561
Poistot	600	61
Muut oikaisut	109	6
Rahoitustuotot ja -kulut	-199	-196
Oikaisut yhteensä	-3 110	-2 747
2. Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	811	-296
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-706	-467
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	105	-763
3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin		
Kiinteistöjen hankintameno	-1 013	-32
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0	680
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	0
Investoinneista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	-1 013	648

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Investors House Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki, Suomi. 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 31.12.2023 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksessä liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Konserni noudatti vuonna 2023 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 johdannaissovimuksia, 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 arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen vahvistetuista tappioista. 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.

TILIKAUDELLE 2023 SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Investors House ei ole ottanut tilikaudella 2023 käyttöön uusia standardeja tai tulkintoja.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors Housella on kaksi segmenttiä. Raportoitavat segmentit ovat:

- Kiinteistöt-segmentti, jossa harjoitettu liiketoiminta on kiinteistösijoittamista ja -kehittämistä.
- Palvelut-segmentti, jossa harjoitetaan kiinteistövarallisuudenhoitoa, rahastojen hallinnointia, rahoitus- ja kiinteistöjärjestelyjä sekä muuta palvelutoimintaa.

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

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilin päätös sisältää emoyhtiö Investors House Oyj:n, tytäryritysten, yhteisten toimintojen sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2023 konsernitilin päätökseen 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 markkinointitoimenpiteitä, vuokrasuhteiden hoitoa ja uushankintaa. Lisäksi edellytetään kiinteistöjen korjausten ja peruseräparannusten 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 konsernitilin päätökseen 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 strukturoiduksi yhteisöiksi on tilinpäätöshetkellä tunnistettu Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt, jossa 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 osakkuusyrittämissä 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 osakkuusyrittäksen 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 veloitteiden täyttämiseen.

Konserni arvioi jokaisen raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa viitteitä osakkuus- tai yhteisyrittästen 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 osakkuusyrittästen tulososuus esitetään omana eränään konsernituloslaskelmassa.

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoituista 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. Aktivoitujen menojen 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 aktivoita vaan kirjataan kuluksi.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Konsernin aineelliset hyödykkeet koostuvat koneista ja kalustosta. Aineelliset hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn ja aktivoiduilla perusparannuksilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset hyödykkeet poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa, lähtökohtaisesti poistajat 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, hotellista, toimitilakiinteistöistä ja tonteista.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuva 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 2023 kiinteistöjen arvioinnit on suorittanut 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 hankintamenuon, jonka arvioidaan vastaavan kyseisen kohteen käypää arvoa. Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eräänään.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

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

RAKENTEILLA OLEVAT SIIJOITUSKIINTEISTÖT

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 sekä lyhytaikaiset kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sijoitukset listattuihin osakkeisiin sekä johdannaissopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

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

Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenoon 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 saamisten osalta. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Yli 12 kuukauden kuluttua erääntyvät saamiset 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 jaksotettuun hankintamenuun arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoituslaina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä ja lyhytaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu vuoden kuluessa raportointikauden päättymisestä. Myös luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

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

OSTOVELAT JA MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

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

OMA PÄÄOMA

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

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimukseen sekä toimiston vuokrasopimukseen. Taseessa sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt ja toimiston vuokrasopimuksesta syntynyt tase-erään Aineelliset hyödykkeet.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatuista käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimusten osalta esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja toimiston vuokrasopimuksen osalta osana hallinnon kuluja, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttorolla kirjattavasta rahoituskulusta. Vuokrasopimusvelkojen maksut esitetään rahavirtalaskelmassa osana rahoituksen rahavirtaa.

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 Investors House Rahastot Oy:n 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 vuosikorjauksia pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIIKEVOITTO

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

TYÖSUHDE-ETUUDET

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

Investors Housella on koko henkilöstöä koskeva henkilöstörahasuotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain sovittavan tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan konsernin henkilöstörahasuotoon.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2023 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 arvoon niiden myöntämishetkellä ja positiivinen käypä arvo kirjataan kuluksi tasaerinä oikeuden syntymisjakson aikana. Toimitusjohtajalla sekä yhdellä yhtiön entisellä johtoryhmän jäsenellä optio-ohjelmat, joiden ehdot on esitetty liitetiedossa 6.

TULOVEROT

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan kunkin yhtiön

verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon perustuen. Kirjatut tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot perustuvat konsernin arvioon maksettaviksi tulevista tuloveroista, jotka voivat muuttua tilikauden lopullisten verotusten valmistuttua.

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

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

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä erillisyyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitason tasolla. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädetyjä 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.

SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT STANDARDIT 31.12.2023

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2023 mennessä.

IFRS 17 *Vakuutus sopimukset*, mukaan lukien Vertailutiedot – Muutokset IFRS 17:ään *Vakuutus sopimukset: IFRS 17 ja IFRS 9 alkuperäinen soveltaminen* (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja ymmärtämään paremmin vakuuttajien altistumista riskeille sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin.

Muutoksilla vähennetään vertailutietojen ristiriitoja, jotka aiheutuvat IFRS 9:n ja IFRS 17:n erilaisista siirtymävaatimuksista. Muutokset mahdollistavat myös rahoitusvaroista annettavan vertailutiedon esittämisen tavalla, joka on yhdenmukaisempi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin vaatimusten kanssa.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden esittäminen – Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2:een Making Materiality Judgements (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät olennaisuuden periaatteen soveltamista tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevaan informaatioon.

Kirjanpidollisten arvioiden määritelmä – Muutokset IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät, kuinka yhtiöiden tulisi erottaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden muutokset kirjanpidollisten arvioiden muutoksista, ja keskittyvät kirjanpidollisen arvion määritelmään ja sen selvennyksiin.

Yhdestä liiketoimesta aiheutuviin varoihin ja velkoihin liittyvä laskennallinen vero – Muutokset IAS 12:een Tuloverot (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset kaventavat alkuperäistä kirjaamista koskevan poikkeuksen soveltamisalaa ja selventävät, ettei poikkeus sovellu sellaisiin liiketoimiin, kuten vuokrasopimukset ja käytöstä poistamisesta johtuvat velvoitteet, joista syntyy yhtä suuret ja vastakkaiset väliaikaiset erot.

Kansainvälinen verouudistus – Pilari 2:n mallisäännöt – Muutokset IAS 12:een Tuloverot (väliaikainen pakollinen poikkeus on voimassa välittömästi sen jälkeen, kun se on julkaistu 28.5.2023; tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia on sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla annetaan helpotus OECD:n (Organization for Economic Cooperation and Development, Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö) kansainvälisestä verouudistuksesta johtuvien laskennallisten verojen kirjanpitokäsittelyyn ja edellytetään uusien liitetietojen esittämistä, joilla pyritään korvaamaan helpotuksesta mahdollisesti aiheutuva informaation menetys.

TULEVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT STANDARDIT

Vuokrasopimusvelka myynnissä ja takaisinvuokrauksessa – Muutokset IFRS 16:een Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset lisäävät uuden, muuttuvia maksuja koskevan kirjanpitomallin ja edellyttävät myyjä-vuokralle ottajan arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti oikaisemaan myynti- ja takaisinvuokrausliiketoimet, jotka on tehty vuonna 2019 tapahtuneen IFRS 16:n käyttöönoton jälkeen.

*Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen *: Classification of Liabilities as Current or Non-current Date; Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date; Non-current Liabilities with Covenants (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)*

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa soveltamiskäytäntöä sekä selventää vaatimuksia velkojen luokittelemisesta lyhyt- tai pitkäaikaisiksi. Muutokset täsmentävät, että sellaiset kovenanttiehdot, joiden on täytyttävä raportointikauden päättymispäivän jälkeen, eivät vaikuta velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi raportointikauden päättymispäivänä. Tällaisista kovenanteista on esitettävä tietoja tilinpäätöksen liitetiedoissa. Muutoksilla selvennetään myös, että yhtiön omien oman pääoman ehtoisten instrumenttien siirto katsotaan velan suorittamiseksi. Jos velkaan liittyy vaihto-oikeus, tämä saattaa vaikuttaa velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi, ellei näitä vaihto-oikeuksia ole kirjattu IAS 32:n mukaisesti omaan pääomaan.

Supplier Finance Arrangements – Muutokset IAS 7:ään *Rahavirtalaskelmat* ja IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* * (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutosten tavoitteena on parantaa toimittajarahojärjestelyjen läpinäkyvyyttä ja selventää näiden vaikutuksia rahoitusvelkoihin, rahavirtoihin sekä maksuvalmiusriskin kokonaismäärään. Muutokset edellyttävät laadullisten ja määrällisten tietojen esittämistä toimittajarahojärjestelyistä.

Vaihdettavuuden puuttuminen – muutokset IAS 21:een *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* * (sovellettava 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset edellyttävät yhdenmukaisen lähestymistavan soveltamista arvioitaessa, milloin valuutta voidaan vaihtaa toiseen valuuttaan, ja jos se ei ole vaihdettavissa, määrittäessä mitä vaihtokurssia voidaan käyttää ja mitä liitetietoja on esitettävä.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös* ja IAS 28 *Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin* * (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi)

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaisen liiketoiminnan määritelmän.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2023 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. Segmentin olennaisin osakkuusyritys tilikaudella on ollut vuoden 2021 lopussa hankittu Koy Jyväskylän Kukkula I.

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää Juhola Asset Management Oy:n harjoittaman kiinteistömanageeraustoiminnan, tilikaudella 2022 hankitun samoin kiinteistömanageerausta harjoittavan Infonia Oy:n, sekä konsernin kiinteistövarallisuudenhoito-, rahasto- ja palveluliiketoiminnan.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää välitysketju OVV:n franchising-toiminnan sekä rahastoyhtiö Investors House Rahastot 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. Rahastoyhtiön tuotot koostuvat jatkuvista hallinnointipalkkioista sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Segmentin kulut koostuvat oman henkilöstön henkilöstökuluista, alihankintana suoritettavista palveluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2023	2022
	1 000 €	1 000 €
Liikevaihto	3 421	3 309
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-2 024	-1 321
Nettotuotto	1 397	1 988
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-163	-184
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1 193	2 241
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0	-16
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	4 976	561
Segmentin liikevoitto	5 017	4 590
Palvelut-segmentti	2023	2022
Liikevaihto	3 436	4 294
Segmentin välittömät kulut	-3 098	-3 375
Nettotuotto	338	919
Poistot ja arvonalentumiset	-600	-61
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-33	-146
Segmentin liikevoitto	-295	712
Liikevaihto	2023	2022
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	3 421	3 309
Palvelut-segmentin liikevaihto	3 436	4 294
Konsernin liikevaihto yhteensä	6 857	7 603
	2023	2022
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	5 017	4 590
Palvelut-segmentin liikevoitto	-295	712
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-21	-23
Hallinnon kulut	-804	-1 023
Konsernin liikevoitto	3 897	4 256

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2023	2022
Vuokratuotot	3 376	3 277
Käyttökorvaukset	45	32
Rahastoliiketoiminnan tuotot	511	1 003
Hallinnointi- ja palvelutuotot	2 925	3 291
Yhteensä	6 857	7 603

Rahastoliiketoiminnan tuotot ja Hallinnointi- ja palvelutuotot sisältyvät tuloslaskelmassa erään Hallintopalkkiotuotot.

3 Ylläpitokulut	2023	2022
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-2 024	-1 321
Muut välittömät kulut	-3 098	-3 375
Yhteensä	-5 122	-4 696

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista, joista suurimpina erinä Juhola-yhtiöiden kulut (-2057) sekä Infonia Oy:n kulut (-569). Kulueraan sisältyy myös poistoja -201t eur.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2023	2022
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	-98	-184
Luovutusten välittömät kulut	-65	0
Yhteensä	-163	-184

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. Vuonna 2023 tappiota kertyi kahdesta huoneisto-osakkeen sekä Koy IVH Vantaan osakkeiden myynneistä.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2023	2022
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	-950	2 717
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	18	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot, IFRS 16	-30	-30
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-231	-446
Yhteensä	-1 193	2 241

6 Hallinnon kulut	2023	2022
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	103	126
Muut palvelut	14	0
Yhteensä	117	126

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot 68t EUR (71t EUR) on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut 49t EUR (55t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2023	2022
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	122	122
Hallitus, rahana maksettu osuus *	93	93
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	0	0
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	318	405
Johdon palkat ja palkkiot	533	620
Muut palkat ja palkkiot	1 558	1 857
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	378	424
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	66	38
Yhteensä	2 535	2 939

Henkilöstökuluista 2.145t EUR (2.496t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 390t EUR (443t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

Hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman, josta merkittävässä on 25.000 osaketta.

Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voiton ja varojen jako. Tilinpäätöspäivän edellä kuvattuja eriä on jaettu 2,52 euroa. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo, josta vähennetään varojen jako.

Oikeus syntyy:	17.8.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	17.8.2020	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-31.12.2025	1.1.24-30.6.25
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Johtoryhmän jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	680.000	25.000
Toteutushinta:		6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65	5,65

Vuoden 2023 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 93t eur (93t eur) sekä osakkeina maksettuja 0t euroa (0t eur).

Investors Houseessa on käytössä henkilöstörahasto-muotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan henkilöstörahastoon. Tilikauden tavoite perustui konsernin operatiiviseen tulokseen (EPRA). Tavoitetta ei saavutettu, mutta tilikaudelta on päätetty maksaa henkilöstörahastosuoritus, jonka suurus on noin 30% yhden kuukauden palkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2023	2022
Hallinnon henkilöstö	3	2
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	30	36
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	33	38

7 Liiketoiminnan muut kulut	2023	2022
Liiketoiminnan muut kulut	-33	-162
Yhteensä	-33	-162

Liiketoiminnan muut kulut muodostuvat tytäryhtiöiden fuusiointi- ja lopetuskuluista.

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2023	2022
Korkotuotot	354	246
Rahoitustuotot yhteensä	354	246

Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-629	-367
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0	5
Muut rahoituskulut	-106	-123
Rahoituskulut yhteensä	-735	-485

9 Tuloverot	2023	2022
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-25	-277
Edellisten tilikausien verot	-6	-76
Laskennallisten verojen muutos	18	-442
Yhteensä	-13	-795

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2023	2022
Voitto ennen veroja	3 516	4 017
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-703	-803
Osakkuusyritysten vaikutuksen oikaisu	995	112
Verovapaiden tuottojen vaikutuksen oikaisu	-120	-30
Muut erät	-185	-74
Verokulu (-tuotto) tuloslaskelmassa	-13	-795

10 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

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

	2023	2022
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	3 559	3 213
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl, ulkona o	6 387 337	6 282 020
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl, ulkona	6 387 337	6 282 020
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,56	0,50
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,56	0,50

11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Ulkopuoliset kiinteistöarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2023 kiinteistöjen arvioinneista on vastannut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu uudet arviot tilikauden aikana, joiden mukaan käyvät arvot on määritetty.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

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

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärityksen epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2023 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee suunnilleen välillä +/-5 - +/-15 %.

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 lukuunottamatta Porissa sijaitsevaa kiinteistöä, jonka arvoksi yhtiön johto on arvioinut arviokirjaa alemman arvon.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

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

Kaupallisten kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen lähtökohtana on tuottoarvomenetelmä. Arvonmääritysmenetelmästä johtuen, suurin osa käytettävistä syöttötiedoista ei ole sellaisenaan havainnoitavissa täysin samanlaisille omaisuuserille tai noteeratuilla markkinoilla vastaavanlaisille omaisuuserille. Tästä johtuen myös kaupalliset kiinteistöt on määritetty 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 31.12.2023

Investors House Oyj:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %

IVH Asunnot Oy -al konserni:

As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 *	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21 *	Helsinki	100 %

Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt:

Koy Keskusväylä *	Pori	45 %
-------------------	------	------

* Kiinteistöt omistetaan alakonsernirakenteen kautta. Omistusosuus kuvaa omistusosuutta alakonsernissa. Alakonserni konsolidoidaan tytäryhtiönä täysimääräisesti konsernin lukuihin.

Sijoituskiinteistöjen hankinta ja myynnit

Tilikaudella 2023 ei hankittu tai myyty sijoituskiinteistöjä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)

	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2023			
Tase-arvo 1.1.	10 512	18 369	28 881
Omaisuuserähankinnat	0	0	0
Myynnit	0	0	0
Käyvän arvon muutos	-300	-650	-950
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-42	0	-42
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-41	31	-10
Käypä arvo 31.12.	10 129	17 750	27 879

2022	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
Tase-arvo 1.1.	11 870	14 119	25 989
Omaisuserähankinnat	0	23	23
Myyntit	0	0	0
Käyvän arvon muutos	-500	4 227	3 727
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	17	0	17
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-30	0	-30
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-845	0	-845
Käypä arvo 31.12.	10 512	18 369	28 881

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2023	
Tuottovaatimus, %, ka.	9,20 %
Hoitokulut, eur/m ² /kk, ka.	5,50
Vuokratuotto, eur/m ² /kk, ka.	11,86
Inflaatio-oletus, %, ka.	6,20 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	98 %
Vuokrattava ala yhteensä, m ²	19 331

2022	
Tuottovaatimus, %, ka.	8,19 %
Hoitokulut, eur/m ² /kk, ka.	4,72
Vuokratuotto, eur/m ² /kk, ka.	11,44
Inflaatio-oletus, %, ka.	7,10 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	98 %
Vuokrattava ala yhteensä, m ²	19 331

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

	2023	2022
Vuoden lopussa 31.12.:		
Asuntojen määrä:	74	77
Vuokrattava ala, m ²	3 221	3 437
Hoitokulut, eur/m ² /kk	6,13	6,03
Vuokratuotto, eur/m ² /kk	15,28	14,71

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus**Herkkyysanalyysi**

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos

-10 % -5 % 0 % 5 % 10 %

Kauppa-arvokohteet

Käyvän arvon muutos

-1,8	-0,9	-	0,9	1,8
------	------	---	-----	-----

Tuottoarvokohteet- Tuottovaatimuksen muutos,
%-yks.

-2 % -1 % 0 % 1 % 2 %

Käyvän arvon muutos

3,4	0,8	-	-2,7	-4,0
-----	-----	---	------	------

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos

-2 % -1 % 0 % 1 % 2 %

Käyvän arvon muutos

-1,5	-1,3	-	0,5	0,1
------	------	---	-----	-----

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten tai joiden omistuksesta on päätetty luopua ja jotka on laitettu myyntiin.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoa sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoa ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään käytetty tasearvo.

Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöihin

Tilikaudella ei tehty siirtoja sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen välillä.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella myytiin Koy IVH Vantaan koko osakekanta sekä yhteensä 3 asuntoa Sipoossa ja Lahdessa sijaitsevista asuntoyhtiöistä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2023	2022
Vuokratuotot kiinteistöistä	3 421	3 308
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-2 024	-1 350
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
yhteensä	1 397	1 958

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).

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden käypä arvo luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3.

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmenttiin ja sisältävät 2015 hallinnointiliiketoiminnan hankinnasta, 2016 OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan hankinnasta, 2018 Dividend Housen hankinnasta, 2021 Juhola Asset Management Oy:n hankinnasta sekä 2022 Infonia Oy:n hankinnasta syntyneet liikearvot.

Juholan liikearvoa alaskirjattiin tilikaudella -600t eur yhtiön liikevaihdon ja tuloksen supistuttua. Alaskirjaus sisältyy tuloslaskelman erään poistot.

Liikearvot on kirjattu määrään, jolla hankintahinta on ylittänyt hankitut yksilöidyt nettovarot.

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmentin rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

t EUR	2023	2022
Juhola	2764	3364
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	650	650
IVH Rahastot	703	703
Infonia	1572	1572
Konserni yhteensä	5 689	6 289

Arvonalentumistestaus

Palvelusektorin kasvaessa liikearvojen määrittämisessä on vuonna 2022 siirrytty käyttämään riippumatonta ulkopuolista toimijaa. Vuonna 2023 arvonnääräittäjänä on toiminut Translink Corporate Finance. Arvonalentumistestaus perustuu Translinkin arvonnääräittämiseen ja sen arvonnääräittämisessä käyttämiin laskentaperusteisiin. Translink perustaa arvionsa useisiin eri arvomääreisiin kuten diskontattu kassavirta, vertailukelpoiset yrityskaupat ja verrokkianalyysit.

Arvonnääräityksessä on käytetty kunkin palveluyksikön liikevaihdon ja liiketuloksen budjettilukuja sekä johdon ennusteita, jotka kattavat kahden seuraavan vuoden ajanjakson.

Arvonalentumistestauksen ja erillisen arvioinnin perusteella Juholan liikearvoa alaskirjattiin tilikaudella -600 t eur yhtiön liikevaihdon ja tuloksen supistuttua.

Arvonalentumistestauksen herkkyysoanalyysit

Alla olevassa taulukossa on esitetty mahdollinen liiketuloksen prosentuaalinen muutos, jolla muiden muuttujien pysyessä vakiona muodostuu yksikön nykyarvoksi, joka vastaa yksikön hankintahintaan kohdistettua liikearvoa.

	Liiketulostaso Ero oletukseen (%-yks)
Rahavirtaa tuottava yksikkö	
Juhola	-92 %
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	-71 %
IVH Rahastot	0 %
Infonia	-75 %

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2023	2022
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	686	614
Lisäykset	5	237
Vähennykset	0	0
Poistot	-203	-165
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	488	686

Aineelliset hyödykkeet	2023	2022
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	58	277
Lisäykset	0	13
Käyttöoikeusomaisuuserälisäykset, IFRS 16	333	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-74	-232
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	317	58

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistot yhteensä 277t eur on tuloslaskelmassa kirjattu ylläpitokuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä sekä pitkäaikaiset saamiset	2023	2022
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1.1.	1 306	745
Muut lisäykset/vähennykset	-360	0
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	4 976	561
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	5 922	1 306

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
Apitare Oy/Koy Jkylän Kukkula I, 33,33%,	0	7 202	0	7 202
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, 33,33%, kotipaikkoina Jyväskylä	0	-1 280	0	-1 280
Yhteensä				5 922

Apitare Oy -konserni

Apitare Oy ja edelleen sen 100%:sti omistama tytäryhtiö Koy Jyväskylän Kukkula I omistaa Jyväskylässä sijaitsevan n. 17.600 m²:n sijoituskiinteistön, josta yhtiölle kertyy vuokratuottoa. Kiinteistön nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2041 saakka. Vuokrasopimuksen nykyinen voimassaolo vahvistui tilikauden aikana ja tähän liittyen kiinteistön arvoon kirjattiin 21,5 milj.€ arvon nousu, josta edelleen verojen jälkeen tuloutui Investors House -konserniin omistusosuutta vastaava 1/3.

	2023	2022
Pitkäaikaiset varat	50 000	28 500
Lyhytaikaiset varat	1 963	2 250
Pitkäaikaiset velat	24 116	25 017
Lyhytaikaiset velat	6 212	1 749
Liikevaihto	3 605	3 231
Tilikauden tulos,	18 730	1 674
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	6 243	558
Osakkuusyritykseltä saadut osingot/varojenjako	360	0

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy hankki tilikaudella omistukseensa Jyväskylässä, Suolahdella sekä Vaasassa sijaitsevat sijoituskiinteistöt. Vaasassa sijainnut sijoituskiinteistö edelleen myytiin tilikauden aikana ja kiinteistöistä kertyi yhtiölle vuokratuottoa kiinteistön omistusasjalta. Jyväskylän ja Suolahden kiinteistöt ovat kehityskohteita, niistä ei vuokratuottoa kertynyt ja kiinteistöistä kirjattiin arvonalennus, jonka johdosta yhtiön tilikauden tulos muodostui tappiolliseksi.

	2023	2022
Pitkäaikaiset varat	2 450	126
Lyhytaikaiset varat	1 862	200
Pitkäaikaiset velat	7 702	300
Lyhytaikaiset velat	461	77
Liikevaihto	1 422	0
Tilikauden tulos,	-3 801	-50
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	-1 267	-17
Osakkuusyrittäkseltä saadut osingot	0	0

Muut pitkäaikaiset saamiset	2023	2022
Saamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	3 097	2 800
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	222	928
Muutokset osakkuusyhtiösaamisissa	-530	297
Muutokset muissa saamisissa	-103	-706
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	2 686	3 319

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2023	2022
Vakuustalletukset	26	7
Vuokra- ja myyntisaamiset	494	456
Muut saamiset	11	49
Lainasaamiset	0	631
Siirtosaamiset	165	364
Yhteensä	696	1 507

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2023	2022
Erääntymättömät	415	235
Alle 30 pv	36	171
Yli 30 pv	43	50
Yhteensä	494	456

Lyhytaikaiset sijoitukset	2023	2022
Listatut osakkeet	89	72
Yhteensä	89	72

16 Rahavarat	2023	2022
Käteinen raha ja pankkitilit	8 516	6 543

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2023 aikana:	1.1.2023	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset:			
Sijoituskiinteistöt	630	-92	538
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	0	0	0
Muut väliaikaiset erot	246	7	253
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	876	-85	791
Laskennalliset verovelat:			
Sijoituskiinteistöt	1 035	-103	932
Muut väliaikaiset erot	148	0	148
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 183	-103	1 080

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2022 aikana:	1.1.2022	IVH Kampus Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset:			
Sijoituskiinteistöt	428	202	630
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	1	-1	0
Muut väliaikaiset erot	236	10	246
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	665	211	876
Laskennalliset verovelat:			
Sijoituskiinteistöt	244	791	1 035
Muut väliaikaiset erot	202	-54	148
Laskennalliset verovelat yhteensä	446	737	1 183

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2023	2022
Pankkilainat	7 258	14 896
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	1 781	1 657
Muut velat	423	742

Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	7 618	1 090
Yritystodistukset	0	994
Käytössä olevat luottolimiitit	0	0
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	132	111

Konsernin emoyhtiö on sopinut rahoittajapankin kanssa omavaraisuuskovenantista, joka on yhtiön strategisten tavoitteiden mukainen 45%. Yhtiö on 8 vuoden ajan pitänyt omavaraisuusasteensa yli tämän tavoitteen.

Konsernilla on lisäksi 0,7 miljoonan euron luottolimiitti, josta oli käytössä 0 euroa tilinpäätöshetkellä. Konsernin rahoitusvelat ovat kiinteäkorkoisia yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 22.

19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 6 389.096 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 14.510 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6 374.586 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2023	2022
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	19 868	24 996
Osingonjako	0	-6 181
Omien osakkeiden hankinta	-72	0
Muut lisäykset/vähennykset	0	1 053
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 796	19 868
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	9 682	8 337
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	-1	0
Osingonjako	-1 980	-1 818
Osakeperusteiset liiketoimet	0	-50
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	3 559	3 213
Kertyneet voittovarot 31.12.	11 260	9 682
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	33 619	32 113
Määräysvallattomien omistajien osuus	335	425
Oma pääoma yhteensä	33 954	32 538

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 ylikurssi-rahastoon 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	2023	2022
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 389 096	6 182 287
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	0	206 809
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	14 510	869
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 389 096	6 389 096

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin varsinainen osinko 0,31 euroa/osake, yhteensä 1.980 tuhatta euroa. Osinko jaettiin kahdessa osassa niin, että toukokuussa maksettiin varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 0,16 euroa/osake ja kesäkuussa yhtiökokouksen valtuuttamana hallituksen päätöksen mukaisesti 0,15 euroa/osake.

Osakeannit

Tilikauden 2023 aikana ei toteutettu osakeanteja.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta, joka oli voimassa vuoden 2023 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous 2023 jatkoi hallituksen valtuutusta päättää enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 30.6.2024 saakka.

Tilikaudella 2023 yhtiö hankki yhteensä 13.641 yhtiön omaa osaketta.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2023 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta, yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamisesta ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä.

Annettavien tai luovutettavien osakkeiden määrä voi olla enintään 5.000.000 osaketta. Valtuus on voimassa 30.6.2024 asti ja sitä ei ole vielä käytetty.

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa oli 14.510 yhtiön omaa osaketta.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot ja vakuudet	2023	2022
Vuokraennakot	22	24
Ostovelat	2023	2022
Ostovelat	356	358
Siirtovelat	2023	2022
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	10	45
Velat välillisistä työvoimakustannuksista	429	595
Korkojaksotusvelat	121	93
Johdannaisten käypä arvo	0	0
Muut siirtovelat	23	187
Siirtovelat yhteensä	583	920
Muut velat	2023	2022
Arvonlisäverovelka	157	183
Saadut vuokravakuudet	97	82
Kauppahintavelat	0	360
Muut velat	85	124
Yhteensä	339	749
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	1 300	2 051

21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset

Tilikauden päättyessä konsernilla ei ollut johdannaisia tai koronvaihtosopimuksia.

22 Vastuusitoumukset

Kiinteistöjen vuokratontit ja toimitilojen vuokrasopimukset ovat IFRS 16 myötä tulleet taseeseen käyttöoikeusomaisuuseräksi ja vuokrasopimusvelaksi kun aiemmin niitä käsiteltiin taseen ulkopuolisina vastuusitoumuksina. Erittely näistä löytyy liitetiedosta 25.

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:

	31.12.2023	31.12.2022
Korolliset velat (t EUR)	14 876	16 980
Emoyhtiö, Investors House Oyj	1 521	2 991
<i>Vakuudet</i>		
Koy Vantaan Neilikkatie 17 koko osakekanta		
Koy Jyväskylän Koivurannatie 1 koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmalan osakkeet 205 kpl		
<i>Erityistakaukset tytäryhtiöiden puolesta</i>	<i>7 570</i>	<i>8 100</i>

	31.12.2023	31.12.2022
Tytäryritysten korolliset velat	13 355	13 989
Investors House CF 1 Oy	186	186
Koy Vantaan Neilikkatie 17	6 934	7 264
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	450	650
IVH Kodit Oy	328	348
Juhola AM Oy	9	47
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 299	2 335
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	3 113	3 159
Koy Keskusväylä	36	0
<i>Eritellyt lainat eivät sisällä IFRS 16- velkoja.</i>		
Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Vantaan Neilikkatie 17	23 050	28 850
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	1 200	1 200
IVH Kodit Oy	2 025	2 025
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 964	2 964
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	4 000	4 000

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

	31.12.2023	31.12.2022
Sopimuksiin perustuvat maksut		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	14	2
Myöhemmin maksettavat	16	0
Yhteensä	30	2

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuvat 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 olivat tilikauden lopussa 14.877 t eur. Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,3 vuotta. Korolliset velat olivat kaikki vaihtuvakorkoisia. Yhden prosenttiyksikön nousu tai lasku markkinakoroissa muuttaisi vuotuisia rahoituskuluja noin +/- 150t eur.

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat	5,40 %
--------------	--------

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 vuokrasaataviin liittyviä luottotappioita 0t eur (0t eur).

Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä noin 210t eur saaminen, joka liittyy kiinteistön myyntiin. Lainalla on turvaavat vakuudet. Johdon arvion mukaan saamiseen ei kohdistu arvonalentumistarvetta tilinpäätöshetkellä.

Maksuvalmiusriski

Konsernin 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. Sodasta seurannut talouden epävakaas on lisännyt riskiä rahoituksen saatavuudesta.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2023	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	7 618	4 375	2 884
Pankkilainojen korot	775	1 187	184
Yritystodistukset			
IFRS 16 -velat	132	320	1 461
Johdannaiset			
Muut velat	1 299	423	
Yhteensä	9 824	6 305	4 529
2022	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	1 091	9 893	5 002
Pankkilainojen korot	735	1 665	593
Yritystodistukset	994		
IFRS 16 -velat	111	159	1 498
Johdannaiset	0		
Muut velat	1 691	300	
Yhteensä	4 622	12 017	7 093

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 strategisiin tavoitteisiin lukeutuu omavaraisuusasteen pitäminen vähintään 45 prosentissa, joka on katsottu riskinhallinnan näkökulmasta asianmukaiseksi tasoksi.

Omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2023	2022
Rahavarat	-8 516	-6 543
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 913	1 768
Korolliset lainat	14 877	16 980
Nettovelat	8 274	12 205
Oma pääoma yhteensä	33 954	32 538
Taseen loppusumma	53 546	55 262
Omavaraisuusaste	63,4 %	58,9 %
Nettovelkaantumisaste (gearing)	24,4 %	37,5 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	18,7 %	32,1 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2023			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	2 686		2 686
Muut sijoitukset (taso 3)		0	0
Yhteensä	2 686	0	2 686
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	494		494
Muut saamiset	202		202
Lainasaamiset			0
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		89	89
Rahavarat	8 516		8 516
Yhteensä	9 212	89	9 301
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 781		1 781
Korolliset velat	7 258		7 258
Muut velat	423		423
Yhteensä	9 462	0	9 462
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)			0
Korolliset velat	7 618		7 618
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	132		132
Ostovelat ja muut velat	1 300		1 300
Yhteensä	9 050	0	9 050
2022			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	3 319		3 319
Muut sijoitukset (taso 3)		0	0
Yhteensä	3 319	0	3 319
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	660		660
Muut saamiset	419		419
Lainasaamiset	428		428
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		72	72
Rahavarat	6 543		6 543
Yhteensä	8 050	72	8 122

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 657		1 657
Korolliset velat	14 896		14 896
Muut velat	423		423
Yhteensä	16 853	0	16 976
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)			0
Korolliset velat	2 084		2 084
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	111		111
Ostovelat ja muut velat	2 051		2 051
Yhteensä	3 886	0	4 246

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	31.12.2023	0	0	0
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2022	0	0	0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2023	89	89	0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2022	72	72	0

Sijoitukset listattuihin yhtiöihin on esitetty taseen erässä Lyhytaikaiset sijoitukset.

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	100	100
Vuokratar Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Suomi	Helsinki	80	80
Ikaali Invest Oy	Suomi	Jyväskylä	80	80
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	45	45
Keskinäinen Koy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Infonia Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Asset Management Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Suomi	Lappeenranta	100	100

Sisältää myös yhtiöt, jotka kuuluvat konserniin alakonsernirakenteen kautta.

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

25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / Muut vuokrasopimukset

IFRS 16 Käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat

Maanvuokrasopimukset	2023	2022
Maanvuokrasopimukset 1.1.	1698	1710
Lisäykset/Vähennykset	0	210
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0	0
Tilikauden poistot	-42	-222
Maanvuokrasopimukset 31.12.	1656	1698
Toimistovuokrasopimukset	2023	2022
Toimistovuokrasopimukset 1.1.	70	256
Lisäykset/Vähennykset	272	0
Tilikauden poistot	-85	-186
Toimistovuokrasopimukset 31.12.	257	70
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	1768	1966
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	1913	1768

Vuokrasopimusvelat	2023	2022
Vuokrasopimusvelat 1.1.	1768	1966
Lisäykset/Vähennykset	285	210
Maksut	-140	-408
Vuokrasopimusvelat 31.12.	1913	1768
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1781	1657
Lyhytaikaiset velat yhteensä	132	111
Vuokrasopimusvelat yhteensä	1913	1768

Tuloslaskelma	2023	2022
Ylläpitokulut	-87	-123
Nettotuotto	-87	-123
Käyvän arvon muutos	0	0
Hallinnon kulut	-16	-63
Liikevoitto	-103	-186
Rahoituskulut	-14	-20
Tulos ennen veroja	-117	-206
Laskennallisten verojen muutos	0	0
Katsauskauden tulos	-117	-206

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 sopimuksista on pitkäaikaisia määräaikaisia sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

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

	2023	2022
Yhden vuoden kuluessa	2 581	1 156
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	5 982	1 164
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Yhteensä	8 563	2 320
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	116	0

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, jäsenet Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Petri Roininen, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen.

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Aleksi Aitala (Juhola Asset Management)
Tommi Juhola (Juhola Asset Management)
Harri Valo (talous ja hallinto)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2023	2022
Tapani Rautiainen, puheenjohtaja	18	18
Taina Ahvenjärvi	15	15
Mikko Larvala	15	15
Vesa Lipsanen	15	15
Joonas Rautiainen	15	15
Petri Roininen	15	15
Yhteensä	93	93

Lisätietoa toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkoista on esitetty liitetiedossa 6.

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä 31.12.2023:

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

	Osakkeita	%-osuus kaikista osakkeista
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	6 709	
Royal House Oy:n kautta	1 139 149	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 756 771	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 909 214	45,53 %
Taina Ahvenjärvi		
	909	0,01 %
Mikko Larvala		
	0	0,00 %
Vesa Lipsanen		
Henkilökohtaisesti	930	
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy:n kautta	27 989	
yhteensä	28 919	0,45 %
Joonas Rautiainen		
	0	0,00 %
Petri Roininen:		
Henkilökohtaisesti	0	
Core Capital Oy:n kautta	910 225	
yhteensä	910 225	14,25 %

Aleksi Aitala

JAM Holding Oy:n kautta

103 991 **1,63 %****Tommi Juhola**

JAM Holding Oy:n kautta

103 991 **1,63 %****Harri Valo****0** **0,00 %****Lähipiirihankinnat**

Tilikaudella ei toteutettu lähipiirihankintoja.

Muut lähipiiriliiketoimet

	2023	2022
Myyntit lähipiirille	25	24
Maksetut korot lähipiirille	0	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	2 567	100
Saamiset lähipiiriltä	0	0

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella myydyistä hallinnointipalveluista (25t eur) osakkuusyhtiöinä oleville Apitarelle, Koy Jyväskylän Kukkula I:lle ja Jyväskylän Kukkulan Kehitykselle sekä pääomalainasta (2567t eur) Jyväskylän Kukkulan kehitykselle.

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöstiedote julkaistiin 12.2.2024 ja samassa yhteydessä kerrottiin yhtiön hallituksen osinkoesitys 0,33 €/osake maksettavaksi yhdessä tai kahdessa osassa hallituksen päätöksen mukaan.

28 Yrityshankinnat

Tilikauden aikana ei toteutettu uusia yrityshankintoja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2023</u>	<u>1.1.-31.12.2022</u>
	€	€
Liikevaihto	2 728 494,08	2 644 868,22
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 700 990,80	2 640 119,02
Hallintopalkkiotuotot	27 503,28	4 749,20
Liiketoiminnan muut tuotot	70 742,48	264 290,70
Materiaalit ja palvelut	-1 977 662,76	-1 815 407,56
Ostot tilikauden aikana	-1 956 945,26	-1 750 907,11
Ulkopuoliset palvelut	-20 717,50	-64 500,45
Nettotuotto	821 573,80	1 093 751,36
Henkilöstökulut	-514 997,26	-685 761,39
Liiketoiminnan muut kulut	-2 288 660,59	-848 884,39
Liikevoitto	-1 982 084,05	-440 894,42
Rahoitustuotot	1 233 914,50	1 326 492,88
Rahoituskulut	-428 163,91	-177 171,65
Rahoituskulut (netto)	805 750,59	1 149 321,23
Voitto ennen veroja	-1 176 333,46	708 426,81
Tilinpäätössiirrot	397 907,16	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	<u>-778 426,30</u>	<u>708 426,81</u>

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	0,00	0,00
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	14 368 099,46	13 221 148,52
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	0,00	152 731,59
Muut osakkeet ja osuudet	532 916,78	2 153 869,86
	<u>14 901 016,24</u>	<u>15 527 749,97</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	14 901 016,24	15 527 749,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 572 318,04	10 368 797,20
Muut saamiset	52 266,98	2 054,26
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 291,46	9 232,42
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	72 867,16	1 223 495,95
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	0,00	0,00
Muut saamiset	2 567 002,02	459 751,00
Siirtosaamiset	36 934,92	72 511,27
	<u>5 302 680,58</u>	<u>12 135 842,10</u>
Rahat ja pankkisaamiset	6 828 792,22	4 474 565,12
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 131 472,80	16 610 407,22
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>27 032 489,04</u>	<u>32 138 157,19</u>
VASTATTAVAA		
	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 796 292,27	19 867 579,22
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3 066 655,99	4 338 574,76
Tilikauden voitto	-778 426,30	708 426,81
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	24 647 180,68	27 477 239,51

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 145 533,87	1 622 672,00
Saadut ennakot	0,00	300 000,00
Siirtovelat	449 290,50	449 290,50
	<u>1 594 824,37</u>	<u>2 371 962,50</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	375 000,00	1 369 325,28
Saadut ennakot	13 584,84	10 372,93
Ostovelat	67 232,64	65 230,92
Velat saman konsernin yrityksille	23 395,28	250 000,00
Muut velat	213 175,62	65 495,45
Siirtovelat	98 095,61	528 530,60
	<u>790 483,99</u>	<u>2 288 955,18</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 385 308,36	4 660 917,68
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>27 032 489,04</u>	<u>32 138 157,19</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2023</u>	<u>1.1.-31.12.2022</u>
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	-1 176 333,46	708 426,81
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-1 363 950,59	-1 149 321,23
Poistot	400 000,00	
Kiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	1 505 516,30	-97 922,76
Muut oikaisut		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>-634 767,75</u>	<u>-538 817,18</u>
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-2 069 436,57	-366 926,03
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	<u>-519 152,47</u>	<u>-303 673,65</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 223 356,79	-1 209 416,86
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-40 599,24	-69 331,49
Saadut korot liiketoiminnasta	321 370,01	17 194,31
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	<u>-9 617,35</u>	<u>-537 297,50</u>
Liiketoiminnan rahavirta	<u>-2 952 203,37</u>	<u>-1 798 851,54</u>
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-26 102,09	-2 193 300,08
Myönnetyt lainat	-1 474 910,98	-269 332,00
Takaisin maksetut lainat	8 486 154,04	82 700,00
Luovutustulot muista sijoituksista	381 374,00	1 276 408,78
Saadut osingot investoinneista	1 030 799,43	1 092 112,23
Muut tuotot investoinneista	39 979,57	0,00
Muut oikaisut	0,00	0,00
Investointien rahavirta	<u>8 437 293,97</u>	<u>-11 411,07</u>
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-477 138,13	-721 078,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	4 500 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 000 000,00	-5 500 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-1 980 345,58	-7 999 634,94
Saadut ja maksetut konserniavustukset	397 907,16	
Omien osakkeiden lunastaminen	-71 286,95	0,00
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,00	578 500,00
Rahoituksen rahavirta	<u>-3 130 863,50</u>	<u>-9 142 212,94</u>
Rahavarojen muutos	2 354 227,10	-10 952 475,55
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	4 474 565,12	15 427 040,67
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u><u>6 828 792,22</u></u>	<u><u>4 474 565,12</u></u>

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

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Aineeton ja aineellinen omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 1 200,00 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 70 742,48 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2023	2022
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	417 466,32	453 102,37
Atk-laite ja ohjelmistokulut	43 648,81	40 805,02
Muut kone- ja kalustokulut	19,32	128,13
Myynti- ja markkinointikulut	21 195,00	19 731,76
Matkakulut	4 958,97	7 832,49
Edustuskulut	0,00	257,80
Käyttö- ja vaihto-omaisuuden luovutustappiot	1 576 259,00	166 367,94
Muut liiketoiminnan kulut	225 113,17	160 658,88
Yhteensä	2 288 660,59	848 884,39

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2023	2022
Tilintarkastus	59 454,35	71 129,79
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	6 102,62	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	65 556,97	71 129,79

Henkilöstökulut	2023	2022
Palkat ja palkkiot	448 186,28	594 303,72
Eläkekulut	60 178,39	81 251,07
Muut Henkilösivukulut	6 632,59	10 206,60
Yhteensä	514 997,26	685 761,39

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

Henkilöstökulut	2023	2022
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	18 000	18 000
Mikko Larvala	15 000	15 000
Petri Roininen	15 000	15 000
Joonas Rautiainen	15 000	15 000
Taina Ahvenjärvi	15 000	15 000
Vesa Lipsanen	15 000	15 000
Hallitus yhteensä	93 000	93 000
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	121 940	121 940
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	103 280	114 800
Kaikki yhteensä	318 220	329 740

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2023	2022
Toimihenkilöt	5	6

Rahoitustuotot ja -kulut	2023	2022
Osinkotuotot, konserni	512 035,00	1 092 112,23
Muut tuotot, konserni	39 979,57	0,00
Osinkotuotot, omistusyhteisyrietykset	359 800,00	0,00
Osinkotuotot, muut	764,43	196 809,07
Korkotuotot, konserniyhtiöt	199 080,14	0,00
Korkotuotot	122 255,36	37 571,58
Muut rahoitustuotot		
Rahoitustuotot yhteensä	1 233 914,50	1 326 492,88
Arvonalentumiset, konserniosuudet	382 418,11	60 547,00
Arvonalentumiset, omistusyhteisyrietykset	0,00	6 115,44
Korkokulut	45 221,96	114 619,94
Muut rahoituskulut	523,84	-4 110,73
Rahoituskulut yhteensä	428 163,91	177 171,65
Siirtosaamiset		
2023		
Tuloverot	9617,35	
Jaksotetut kulut	22 178,91	59 404,60
Muut	5 138,66	13 106,67
Yhteensä	27 317,57	72 511,27

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyritysiltä

Saamiset saman konsernin yritysiltä, pitkäaikainen		
Muut saamiset saman konsernin yritysiltä	2023	2022
	2 572 318,04	10 368 797,20
Yhteensä		

Saamiset saman konsernin yritysiltä, lyhytaikainen		
Lainasaamiset saman konsernin yritysiltä	2023	2022
	0,00	1 042 046,18
Konsernisiirtosaamiset	72 867,16	
Muut saamiset saman konsernin yritysiltä	0,00	181 449,77
Yhteensä	72 867,16	1 223 495,95

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2023	2022
Siirtovelat konserniyrityksille	23 395,28	250 000,00
Yhteensä		

Oman pääoman muutokset

	2023	2022
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.	19 867 579,22	25 048 798,42
Varojen jako	0,00	-5 181 219,20
Omien osakkeiden hankinta	-71 286,95	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 796 292,27	19 867 579,22
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	5 047 001,57	6 156 791,70
Osingonjako	-1 980 345,58	-1 818 216,94
Tilikauden tulos	-778 426,30	708 426,81
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	2 288 229,69	5 047 001,57
Oma pääoma yhteensä 31.12.	24 647 180,68	27 477 239,51

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2023	2022
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 796 292,27	19 867 579,22
Edellisten tilikausien voitto	3 066 655,99	4 338 574,76
Tilikauden tulos	-778 426,30	708 426,81
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	22 084 521,96	24 914 580,79

Velat ja annetut vakuudet

	2023	2022
Velat rahoituslaitoksille, josta yli 5v kuluttua erääntyvä osuus	1 520 534 0	2 991 997 122 672

Yleisvakuudet:

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17, osakkeet 1-170
Asunto Oy Lahden Kulmala, osakkeet 2480-2593, 2594-2684
Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 7 osakkeet 1-7800

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 6.934.200,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Kiinteistö Osakeyhtiö Jyväskylän Koivurannantie 1. Takaussumma on 450.000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2023	31.12.2022
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	116 345	31 134
Myöhemmin maksettavat	193 909	0
Yhteensä	310 254	31 134

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset

	Saman konsernin yritykset	Muut omistukset	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	13 221 148,52	776 152,92	1 530 448,53	15 527 749,97
Muutokset tilikaudella	-383 497,59	-243 236,14		
Siirrot erien välillä	1 530 448,53		-1 530 448,53	
Hankintameno 31.12.2023	14 368 099,46	532 916,78	0,00	14 901 016,24

Siirtovelat, pitkäaikaiset

	2023	2022
Muut	449 290,50	449 290,50
Yhteensä	449 290,50	449 290,50

Siirtovelat, lyhytaikaiset

	2023	2022
Henkilöstökulut	75 884,77	160 151,24
Tuloverot	0,00	0,00
Korot	1 672,41	2 200,57
Muut	20 538,43	366 178,79
Yhteensä	98 095,61	528 530,60

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	18	18
Asunto Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	4	7
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Suomi	Helsinki	0,3	0,3
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	11,6	39,96

Tytäryritykset:			Omistus-	Osuus
Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	osuus (%)	äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistö- varallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Infonia Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Suomi	Helsinki	80,9	80,9
Keskinäinen kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Juhola Asset Management Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää		
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki		
Apitare Oy	Suomi	Jyväskylä	33,33	33,33
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	Suomi	Jyväskylä	33,33	33,33
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Alppikylän Haukkakatu 6-8	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Pilvenpyörteent 21	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Bysantinkuja 5	Suomi			
As Oy Hgin Harjannetie 22	Suomi			
As Oy Helsingin Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	100	100
AS Oy Lappeenrannan Laserkatu	Suomi	Lappeenranta	100	100
Kia Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100

Lähipiiriliiketoimet

Tilikaudella ei toteutettu lähipiiriliiketoimia.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2023 on 2.555.543,23 euroa. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja osakkeiden kokonaismäärä on 6.389.096. Jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiön osake kuuluu arvo-osuusjärjestelmään ja on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälistalla. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009900559 ja kaupankäyntitunnus INVEST.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2023 yhtiön hallussa on 14 510 yhtiön osaketta

Osakeannit

Yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista.

Yhtiön 2023 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 30.6.2024 saakka, ellei yhtiökokous muuta tai peruuta valtuutusta sitä ennen.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 27.4.2023. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa on 14 510 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 30.6.2024 saakka.

Merkintäoikeudet

Hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman, josta merkittävissä on 25.000 osaketta.

Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

Oikeus syntyy:	17.8.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	17.8.2020	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-31.12.2025	1.1.2024-30.6.2025
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Johtoryhmän jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	680.000	25.000
Toteutushinta:	5,55	6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65	5,65

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
30-32	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	Sähköisesti
49	Jaksotustositteet	paperitositteina
Konserni: 40	Kirjanpito Muistiotositteet	pdf-tulosteina pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:

Investors House Oyj

Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki

Sähköposti: harri.valo@investorshouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2023 voitonjakokelpoiset varat ovat 22 084 521,96 euroa.
Tilikauden tappio on 778 426,30 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,33 euroa per osake.

Helsingissä 12.3.2024

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen

Joonas Rautiainen
hallituksen jäsen

Mikko Larvala
hallituksen jäsen

Vesa Lipsanen
hallituksen jäsen

Petri Roininen
toimitusjohtaja / hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 13.3.2024

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.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, 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 IFRS-tilinpäätösstandardien 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.

Lausuntomme 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 lausuntomme 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 kohdan c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.



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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

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

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 28 milj. euroa, muodostavat 52 % konsernitaseen loppusummasta. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään liikekiinteistöjen osalta kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää merkittävää 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 KPMG:n arvonmäärityksen asiantuntijoita, 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 tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Osakkuusyritysten arvostus ja osuus osakkuusyritysten tuloksesta (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetieto 14)

- Osakkuusyritysten tuloksella on huomattava vaikutus konsernin tilikauden tulokseen.
- Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistusten arvo konsernin ja emoyhtiön taseessa on merkittävä ja ne yhdisteltiin konsernitilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä. Tilikauden aikana Apitare Oy:lle vahvistui pitkäaikainen vuokrasopimus, minkä seurauksena yhtiön kassavirtaperusteinen arvostus kohosi merkittävästi.
- Olemme testanneet osakkuusyritysten osakkeiden arvostukseen liittyvien arvostuslaskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme arvioineet osakkuusyritysten yhdistelyn vaikutuksia konsernin tulokseen sekä esittämistä konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS-standardeihin ja tehtyihin sopimuksiin.
- Olemme arvioineet osakkuusyrityksiä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.



Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien 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 virheellisyyttä.

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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

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



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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti 6 vuotta.

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 13. maaliskuuta 2024

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT