

Investors House Oyj

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2025

Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	8
Tunnuslukujen laskentakaavat	9
Tuloskatsaus	10
Konsernitilinpäätös	
Konsernin laaja tuloslaskelma	20
Konsernin tase	21
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	22
Konsernin rahavirtalaskelma	23
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	24
Segmentti-informaatio	33
Liite:	
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	33
2 Liikevaihto	34
3 Ylläpitokulut	34
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	34
5 Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta	35
6 Hallinnon kulut	35
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	36
8 Rahoitustuotot- ja kulut	36
9 Tuloverot	36
10 Osakekohtainen tulos	36
11 Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt	37
12 Liikearvo	40
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	41
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, pitkäaik. sijoitukset ja saamiset	41
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	42
16 Rahavarat	42
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	42
18 Rahoitusvelat	43
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	43
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	45
21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset	46
22 Vastuusitoumukset	46
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	47
24 Tytäryritykset	51
25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / muut vuokrasopimukset	51
26 Lähipiiritapahtumat	52
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	54
28 Yrityshankinnat	54
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	55
Emoyhtiön tase	56
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	58
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	59
Käytetyt kirjanpitokirjat	65
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	66
Tilintarkastuskertomus	

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

Toimintaympäristö

Vuosi 2025 oli kiinteistömarkkinoilla polarisaation vuosi. Se toi esiin erilaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden, -kohteiden ja -instrumenttien erot ja ominaispiirteet.

Teknisesti, taloudellisesti ja vuokrasopimusmielessä laadukkaiden kiinteistöjen kysyntä elpyi.

Suomen julkisen talouden heikkous ja kansantalouden nollakasvu jatkuivat ja osaltaan muodostivat maksukyvyn kannalta riskin myös kiinteistömarkkinoille.

Sijoitusinstrumenteista pinnalla olivat mm avoimien kiinteistörahastojen haasteet likviditeetin suhteen.

Kiinteistörahoitus säilyi valikoivana mm yhden pohjoismaisen suurpankin poistuttua rahoitusmarkkinoilta.

Tuloskehitys

Yhtiön tulos oli 4,6 miljoonaa (8,6 M€) euroa mikä tarkoitti jälleen vahvaa 13,6 % (21,1 %) oman pääoman tuottoa.

Tuloskehitykseen vaikuttivat sekä kannattava perusliiketoiminta että yhden Q2 2025 toteutetun kiinteistömyynnin luovutusvoitto.

Merkittävimmät tapahtumat vuonna 2025

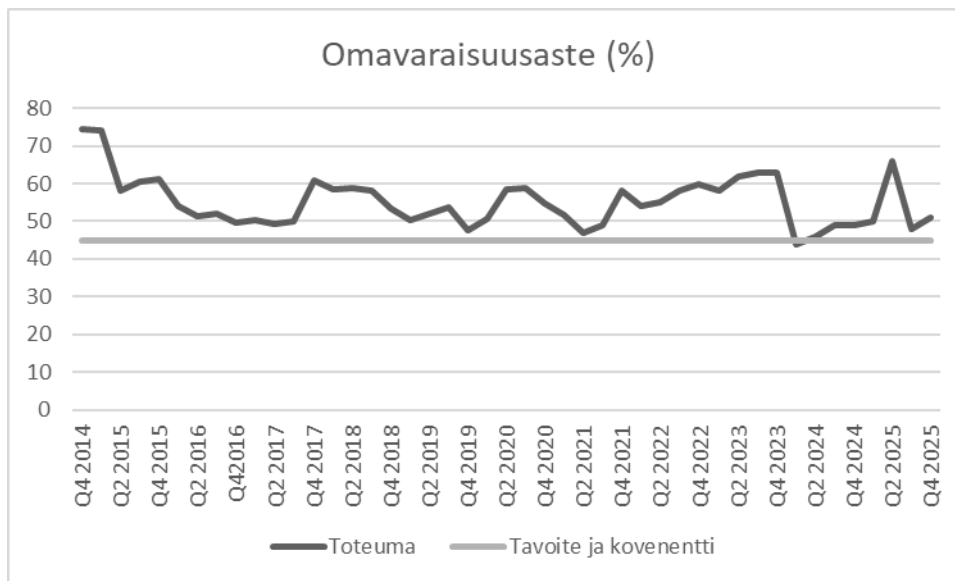
Yhtiön tuloskehitys mahdollisti keväällä 2025 kymmenennen peräkkäisen vuoden, jona osakekohtainen osinko kasvoi. Yhtiöstä tuli näin ns osinkoaristokraatti.

Kesäkuisen Apitare Oy:n myynnin jälkeen yhtiö maksoi ylimääräisen 20 miljoonan euron eli 3,14 €/osake, joka koostui 0,8 milj. euron osingosta ja 19,2 milj. euron pääomanpalautuksesta.

Kokonaisuutena yhtiön tulos ja tase olivat vakaita koko vuoden.

Rahoitus

Yhtiön omavaraisuus oli vahva 51 % (49 %). Yhtiö on strategisena tavoitteena sitoutunut yli 45 % omavaraisuuteen, käytännössä viimeisen 10 vuotta ollut sen yläpuolella.



Vuokraustoiminta

Yhtiö solmi ja jatkoi vuokrasopimuksia omistamissaan kohteissa.

Vuoden lopussa yhtiön kiinteistöt olivat lähes kaikki vuokrattu käyttöasteen ollessa noin 99 %.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.4.2025 ja siinä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.

Lisäksi yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja omien osakkeiden ostamiseen.

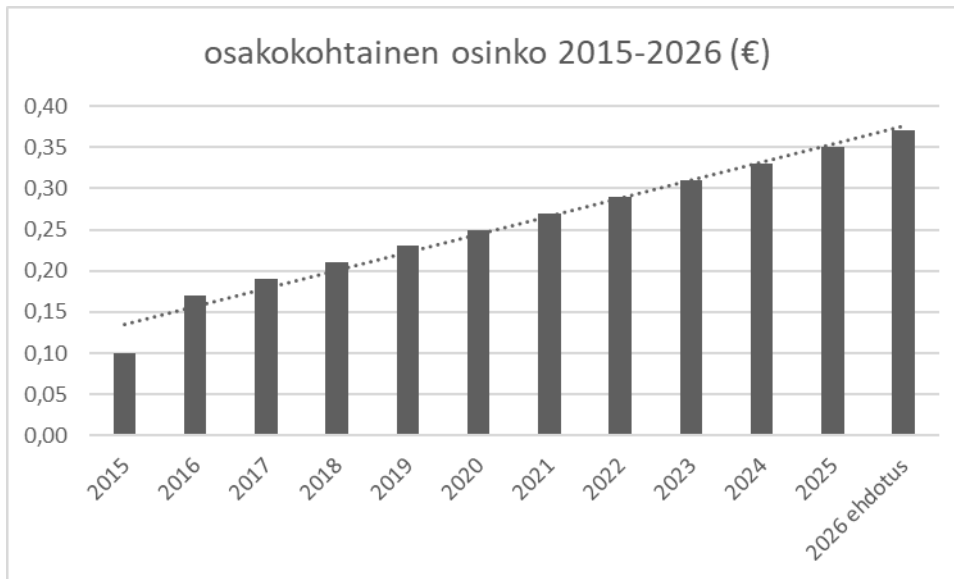
Ylimääräinen yhtiökokous 12.9.2025 päätti ylimääräisestä osingosta ja pääomanpalautuksesta.

Osinko ja osinkoesitys

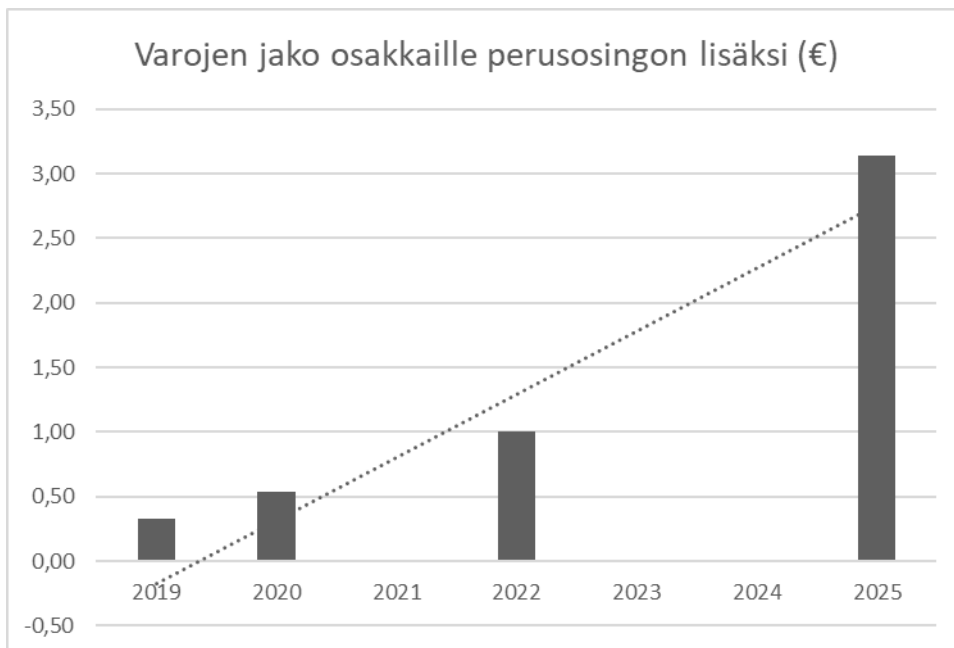
Yhtiökokous 10.4.2025 päätti hallituksen esityksestä maksaa vuoden 2024 tuloksen perusteella 0,35 €/osake osingon. Osinko oli noin 26 % vuoden 2024 tuloksesta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 12.9.2025 ylimääräisestä osingosta ja pääomanpalautuksesta.

Hallitus esittää 14.4.2026 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle vuoden 2025 tuloksen perustella 0,37 €/osake osinkoa yhdessä tai useammassa erässä. Yhteensä esitettävä osinko on noin 51 % konsernin vuoden 2025 tuloksesta.



Perusosingon lisäksi yhtiö on jakanut ylimääräistä osinkoa kolmesti alla olevassa kuvassa näkyvällä tavalla.



Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsi 10.4.2025 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Tapani Rautiaisen, Joonas Rautiaisen, Mikko Larvalan, Vesa Lipsasen ja Petri Roinisen.

Hallitus järjestäytymiskokouksessaan 10.4.2025 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.

Muut jäsenet ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus päättää yhtiön strategiasta sekä merkittävistä investoinneista 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 vastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylliäinen.

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 30.6.2026 saakka.

Osakkaat ja osakkeet

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.369.841 osaketta ja yhtiön hallussa 19.255 osaketta.

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 2024-27. Sen keskiössä on sellaisen kannattavuuden saavuttaminen, että yhtiö voi maksaa osakkaille vuosittain kasvavaa osinkoa. Kannattavuustavoite on konkretisoitu 10 %:n oman pääoman tuotoksi keskimäärin strategiakauden aikana. Ensimmäisenä vuonna oman pääoman tuotto oli 21 % ja toisena 14 % joten strategiakauden ensimmäinen puolisko oli vahva. Omavaraisuustavoite on entiseen tapaan 45 % ja toteutui 2025 sen ylittävänä ollen 51 %.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Suurimmat epävarmuudet koskevat markkinaolosuhteiden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin sekä yleisen taloustilanteen heikkenemistä.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikututa yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Korkokehitys vaikuttaa kääntyneen laskuun. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät parantavat merkittävästi kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

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

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

Ohjeistus

Investors House ohjeistaa vuodelle 2026 tilikauden tulosta.

Investors House arvioi, että vuoden 2026 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2025 vahva tulos.

Yhtiön oman pääoman tuottotavoite strategiakaudella 2024-27 on keskimäärin 10 % p.a.. Vuonna 2024 oman pääoman tuotto oli 21,1 % ja 2025 vuonna 13,6 %. Nämä antoivat strategiakaudelle erinomaisen alun.

Vuodesta 2026 tulee arviomme mukaan rakennemuutoksen vuosi. Tilikauden 2025 päättymisen jälkeen yhtiö on 12.3.2026 kertonut luopuvansa rahastoliiketoiminnasta ja fokuosoivansa liiketoimintojaan.

Arvioimme, että vuosi 2027 on uuden kasvun vuosi ja tulokset näyttäytyvät arviomme mukaan kokonaisuudessaan vuonna 2028.

Lopuksi

Hallitus kiittää vuodesta 2025 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2025	2024	2023
Liikevaihto	8 386	9 976	6 857
Liiketulos	5 065	11 976	3 897
% liikevaihdosta	60,4	120,0	56,8
Tulos ennen veroja	4 348	10 595	3 516
% liikevaihdosta	51,8	106,2	51,3
Tilikauden tulos	4 621	8 596	3 503
% liikevaihdosta	55,1	86,2	51,1
Oman pääoman tuotto %	13,6	21,1	10,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	9,1	18,2	8,3
Omavaraisuusaste %	50,6	49,4	63,4
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	474	6 901	231
% liikevaihdosta	5,7	69,2	3,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	22	24	33

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2025	2024	2023
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,68	1,08	0,56
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,68	1,08	0,56
Osakekohtainen oma pääoma €	3,21	6,02	5,27
Osingot tuhatta €	3 057	2 100	1 980
Osakekohtainen osinko, €	0,37	0,35	0,33
Osinko tuloksesta %	54,4	32,4	58,9
Efekttiivinen osinkotuotto %	10,2	6,6	6,3
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, tuhatta €	19 173	0	0
Hinta/voitto	5,3	4,9	9,3

Osakkeen kurssikehitys, €

	2025	2024	2023
ysin kurssi	7,87	6,00	5,98
alin kurssi	3,13	5,04	4,38
keskikurssi	6,65	5,33	5,14
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	3,62	5,28	5,20
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	23 059	33 627	33 148
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	1 879 928	369 411	402 415
% osakkeiden lukumäärästä	29,5 %	5,8 %	6,3 %

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 369 841	6 368 746	6 374 586
---	-----------	-----------	-----------

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskim. tilikaudella, ulkona olevat	6 369 294	6 363 141	6 387 337
---	-----------	-----------	-----------

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2025 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2026 aikana on 0,37 € per osake. Katsauskaudella suoritettiin huomattavan suuri 3,01 € per osake pääomanpalautus.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\text{Oman pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + määräysvallattomien osuus}} * 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)}} * 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste \%} = \frac{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$$

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos}}{\text{Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

$$\text{Osingot tuhatta €} = \frac{\text{Osinko/osake x ulkona olleiden osakkeiden määrä tilinpäätöspäiv.}}{1000}$$

$$\text{Osakekohtainen osinko} = \frac{\text{Tilikauden osingonjako}}{\text{Osakkeiden laimentamaton määrä tilinpäätöspäivänä}}$$

$$\text{Osinko tuloksesta \%} = \frac{\text{Osinko}}{\text{Tulos}} * 100$$

$$\text{Efektiivinen osinkotuotto \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}} * 100$$

$$\text{Hinta / Voitto eli P/E -luku} = \frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

$$\text{Osakekannan markkina-arvo} = \text{Osakkeiden laimentamaton määrä x tilinpäätöspäivän kurssi}$$

$$\text{Osakkeiden vaihdon kehitys \% lukumäärästä} = \frac{\text{Osakkeen vaihtomäärä tilikauden aikana}}{\text{Osakkeiden laimentamaton keskimääräinen lukumäärä}} * 100$$

$$\text{Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt + Aktivoidut kiinteistökehityskulut + Ajanmukaistusinvestoinnit}$$

KATSAUSKAUDEN 2025 TULOS (VERTAILUKAUSI 2024)

Kokonaisuutena vuosi 2025 oli yhtiölle tuloksellisesti erinomainen. Samalla se oli historiallinen kun pitkään päämääränä ollut osinkoaristokraatti -asema saavutettiin. Yhtiön vuosittainen osakekohtainen perusosinko kasvoi kymmenettä kertaa peräkkäin.

Merkittävin yksittäinen tapahtuma oli kesäkuussa toteutettu Apitare Oy:n myynti velattomaan 60 M€ hintaan.

Vuoden 2025 tulos oli 4,6 M€ (8,6 M€). Konsernin oman pääoman tuotto 2025 oli 13,6 % (21,1 %). Sekä nyt saavutettu että edellisvuoden oman pääoman tuotto ovat kiinteistösijoitusyhtiölle poikkeuksellisen hyvät.

Investors Housen oman pääoman tuotto on viimeisen neljän vuoden ajan ollut keskimäärin 13,7 %.

Yhtiön omavaraisuusaste oli 51 % (49 %) ja likviditeettitilanne kohtuullinen.

Puolivuosikatsauksen H1 2025 yhteydessä yhtiö kertoi suunnitelmastaan jakautua kolmeen osaan: ylimääräiseen osinkoon osakkeenomistajille sekä palvelu- ja kiinteistöyhtiöön. Näistä ensimmäinen eli ylimääräinen 3,14 €/osake varojen jako osakkeenomistajille toteutettiin syyskuussa. Kahta muuta eli yhtiön jakautumista palvelu- ja kiinteistöyhtiöihin valmisteltiin loppuvuonna.

Henkilöstörahastoon maksettiin lähes maksimi palkkio. Henkilöstörahasto on ollut käytössä vuodesta 2018. Alusta saakka mukana olleilla on henkilöstörahastoon kertynyt 25.000 -50.000 euron summa peruspalkasta riippuen.

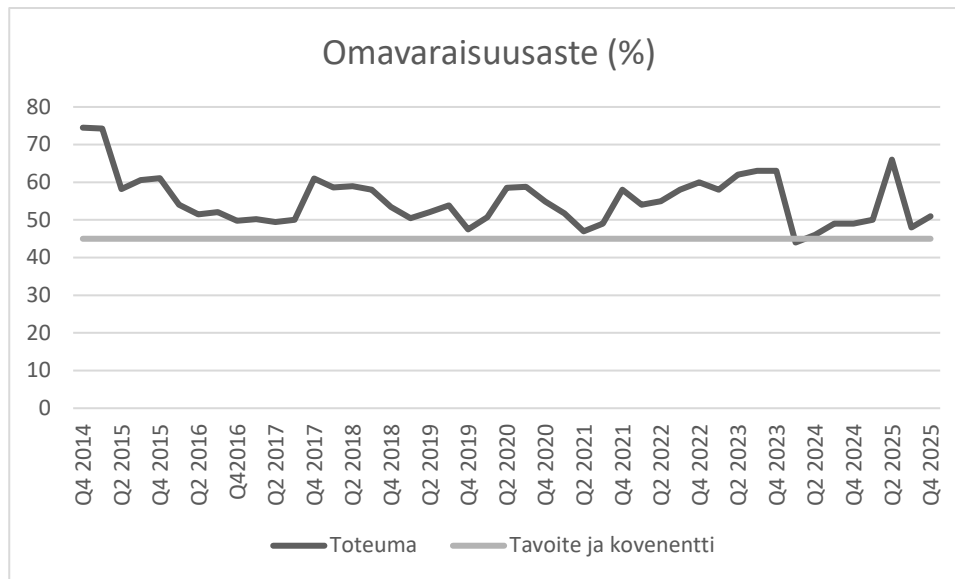
Katsauskaudella Investors House ryhtyi Vantaan Hiihtoseura VHS:n lasten ja nuorten hiihdon pääyhteistyökumppaniksi. VHS tekee arvokasta työtä alkaen lasten hiihdosta aina maailmanmestaruustasolle.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma Apitare -kaupan ja lainojen poismaksun myötä supistui selvästi.

Voitollisten kauppojen, lainojen poismaksun ja toisaalta ylimääräisen osingonjaon myötä konsernin omavaraisuusaste säilyi vuodentakaiseen verrattuna jokseenkin ennallaan 51 %:ssa (49 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa.

Konsernin oma pääoma oli 20,4 M€ (47,4 M€). Vertailukaudella konsernin oma pääoma sisälsi myös vähemmistöosuuden 2/3 omistetuissa tytäryhtiössä (Apitare). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistettut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma supistui merkittävästi ollen 20,0 M€ (48,5 M€). Konserni maksoi velkojaan pois viimeisen vuoden aikana sekä lyhennysohjelmien mukaan, oma-aloitteisinä ylimääräisinä lyhennyksinä sekä Apitare -kaupan myötä erillissuorituksena.

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-, liiketila- että asuinkiinteistöjä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Infonia Oy ja Investors House Rahastot Oy. Katsauskaudella Palvelut -segmentin tytäryhtiöt pl Investors House Rahastot on fuusioitu 31.10.2025 Infonia Oy:öön.

Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2025 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 12/2025.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskaudella myytiin tytäryhtiö Apitare Oy:n osakekanta velattomaan hintaan 60 M€. Uusia investointeja ei tehty.

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 99 % vain muutamien yksittäisten asuntojen tai tilojen olleessa vapaana.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjaustarpeita ei ollut.

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

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostuu kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Infonia Oy:stä sekä Investors House Rahastot Oy:stä.

Katsauskauden aikana jatkettiin selvitystä palveluliiketoimintojen yhdentämisestä. Samalla Palvelut -segmentti kokonaisuutena tuli yhden johdon alle kun Jukka Akselin otti segmentistä vastuun tammikuun alusta.

Katsauskauden lopulla Juhola Asset Management ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito fuusioitiin Infonia Oy:öön.

HANKEKEHITYS

Yhtiön omassa taseessa tytäryhtiöinä olevien kiinteistöjen kehittämistä jatkettiin yhdessä vuokralaisten kanssa.

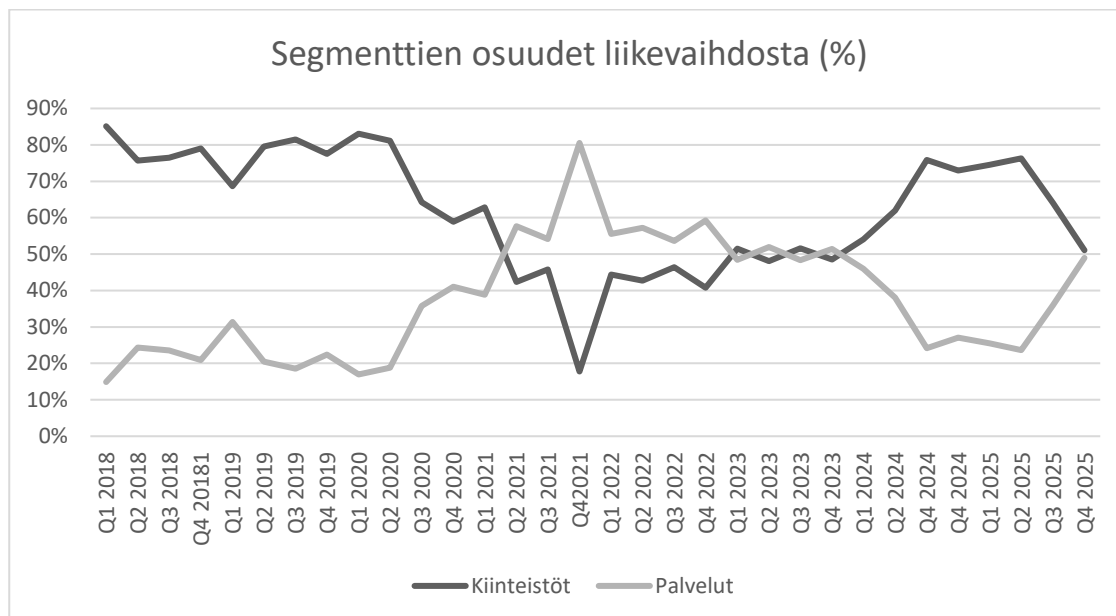
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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.

Neljännellä kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 49 % muodostui palveluista ja 51 % kiinteistöjen vuokratuotoista.



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

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2025 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2025. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (II/II)

Business' fair value development and simulation for the next quarter



Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

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

Kiinteistöt -segmentin tulos 2025 oli hyvällä tasolla. Palvelut -segmentin liiketulos neljännellä kvartaalilla oli selkeän positiivinen, muttei vielä riittävä. Oleellista on suunnanmuutos. Palveluliiketoiminnan alkuvuoden negatiivinen tulos on kääntynyt loppuvuonna selvästi positiiviseksi.

Kiinteistöt	10-12/2025	10-12/2024	Muutos-%	1-12/2025	1-12/2024	Muutos-%
Liikevaihto	932	2 067	-55%	5 712	6 701	-15%
Liiketulos	476	4 023	-88%	5 754	13 958	-59%
Palvelut						
Liikevaihto	894	766	17%	2 673	3 275	-18%
Liiketulos	325	-1 443	N/A	326	- 955	N/A

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 vuokratyöntä 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 0,8 M€ korollista 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 kiinteistötöyppeihin 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 2024-2027

Yhtiön hallitus on vahvistanut jaksolle 2024-27 seuraavat strategiset tavoitteet.

Yhtiö tavoittelee sellaista kannattavuutta, että vuosittainen osakekohtainen osinko voi kasvaa kuten se on tehnyt vuodesta 2015 alkaen.

Yhtiö pyrkii yli ajan ja suhdanteiden tuottamaan 10 % vuotuisen tuoton omalle pääomalle. Tässä on onnistuttu mm. toimialan haastavina vuosina 2022-23.

Yhtiö on vakavarainen, millä varaudutaan odottamattomiin markkina- tai muihin häiriöihin sekä niiden hyödyntämiseen. Tavoitteena on vähintään 45 %:n omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste on ollut vuodesta 2015 alkaen tämän tason yläpuolella.

Yhtiön toimialuetta on koko Suomi sekä kaikki kiinteistötyypit ja kiinteistövarallisuudenhoidon palvelut. Yhtiö toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa hankekehityksestä kiinteistöjen omistamisen kautta kiinteistövarainhoidon palvelutuotantoon. Yhtiö sijoittaa varansa arvoketjun kulloinkin kiinnostavimmille alueille.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Yhtiön hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen. Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2025.

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 Palvelut -segmentistä vastaava Jukka Akselin sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylliäinen.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.369.841 osaketta ja yhtiön hallussa 19.255 osaketta.

Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen. Katsauskaudella yhtiö ei hankkinut omia osakkeita markkinoilta.

Yhtiöllä oli 31.12.2025 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 3.350 osakasta (2.760). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 590 osakkaalla eli 21 %:lla.

Suurimmat osakkaat 31.12.2025 olivat:

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
GODOINVEST OY	222 602	3,48
OWH-YHTIÖT OY	118 364	1,85
NORDEA LIFE ASSURANCE FINLAND LIMITED	100 150	1,57
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
NORRGÅRD NILS EMIL	70 500	1,10
HEKHOLM OY	70 000	1,10
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	24 452	0,38
RÄISÄNEN TIMO OLAVI	23 000	0,36
CLIFFHILL OY	21 908	0,34
PELTOLA MIKA JUHANI	21 400	0,33
NIEMINEN JORMA	21 000	0,33

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

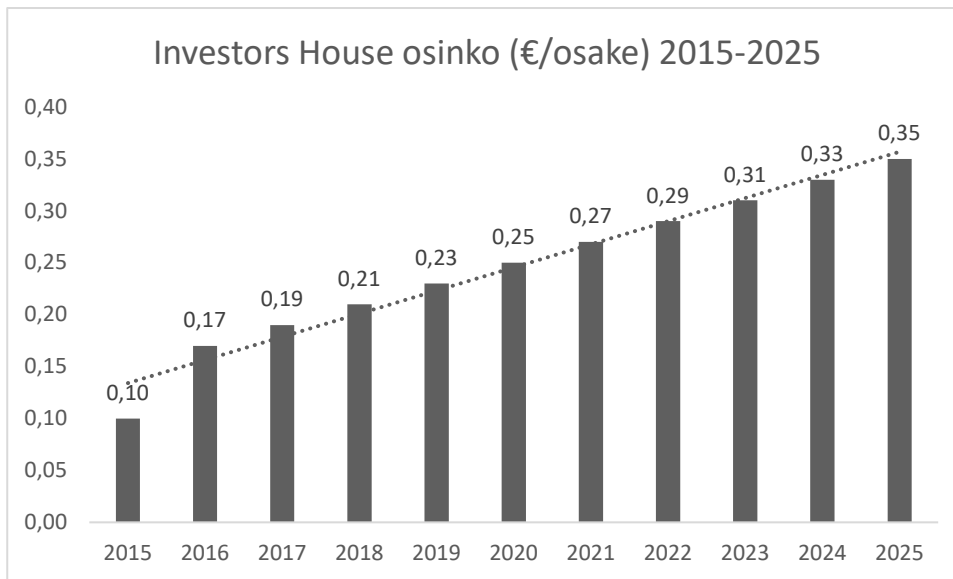
Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Janercon on johtoryhmän jäsen Jukka Akselinin määräysvaltayhteisö

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

Yhtiökokous huhtikuussa 2025 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Hallituksen esitys 10.4.2025 kokoontuneelle yhtiökokoukselle oli 0,35 €/osake osinko kahdessa erässä, minkä yhtiökokous hyväksyi. Osinko oli 26 % vuoden 2024 osakekohtaisesta tuloksesta 1,33 €/osake. Osinko on kokonaisuudessaan maksettu toisen kvartaalin aikana.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 ja vuonna 2025 rahan muodossa.

Syyskuussa 2025 yhtiö toteutti ylimääräisen varojen jaon 3,14 €/osake, mistä ylimääräinen yhtiökokous 12.9.2025 päätti.



Hallituksen esitys 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle on 0,37 €/osake suuruinen osinko. Tämä olisi yhtiökokouksen niin päättäessä 11. peräkkäinen kasvavan osakekohtaisen osingon vuosi. Osinkoehdotus edustaa 10,2 % tuottoa vuodenvaihteen osakekurssille.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiön hallitukseen ehdolla ovat Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala, Vesa Lipsanen, Joonas Rautiainen, Tapani Rautiainen ja Petri Roininen.

Hallitus esittää 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,37 €/osake osinkoa.

Yhtiö on 12.3.2026 tiedottanut seuraavaa:

- Yhtiö on päättänyt luopua aiemmin tiedotetusta osittaisjakautumista koskevasta suunnitelmasta.
- Yhtiö on päättänyt myydä tytäryhtiönsä Investors House Rahastot Oy:n Core Capital Oy:lle. Kauppa on ns. lähipiirikauppa.
- Osana Investors House Rahastot Oy:n myyntiä yhtiö tulee hankkimaan yhtiön omia osakkeita yhteensä 141.176 kpl.
- Yhtiön toimitusjohtaja Petri Roininen on ilmoittanut jättävänsä toimitusjohtajan tehtävän kuluvan vuoden aikana.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	Viite		1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset			5 712	6 701
Hallintopalkkiotuotot			2 674	3 275
Liikevaihto yhteensä	1	2	8 386	9 976
Kulut				
Ylläpitokulut	3		-4 394	-4 958
Nettotuotto			3 992	5 018
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4		2 701	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5	11	-612	3 249
Arvonalentumiset	12		0	-1 500
Myynnin ja markkinoinnin kulut			-50	-46
Hallinnon kulut	6		-966	-981
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7		0	-37
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14		0	274
Liikevoitto			5 065	11 976
Rahoitustuotot	8		344	308
Rahoituskulut	8		-1 061	-1 689
Rahoituserät, netto			-717	-1 381
Tulos ennen veroja			4 348	10 595
Tuloverot	9		273	-1 999
Tilikauden tulos			4 621	8 596
Tilikauden laaja tulos yhteensä			4 621	8 596
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			4 344	6 850
Määräysvallattomille omistajille			277	1 746
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			4 344	6 850
Määräysvallattomille omistajille			277	1 746
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä):				
Laimentamaton	10		0,68	1,08
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10		0,68	1,08

KONSERNITASE

1 000 €

VARAT	Viite	31.12.2025	31.12.2024
Pitkääikaaiset varat			
Liikearvo	12	4 189	4 189
Aineettomat hyödykkeet	13	108	297
Aineelliset hyödykkeet	13	179	318
Sijoituskiinteistöt	11	27 644	80 788
Muut sijoitukset	14	278	278
Pitkääikaaiset saamiset			
Muut saamiset	14	0	2 210
Laskennalliset verosaamiset	17	340	353
Pitkääikaaiset varat ja saamiset yhteensä		32 738	88 433
Lyhytaikaaiset varat			
Lyhytaikaaiset sijoitukset	15	82	87
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	2 707	5 196
Rahavarat	16	4 921	2 184
Lyhytaikaaiset varat yhteensä		7 710	7 467
Varat yhteensä		40 448	95 900
Oma pääoma			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	588	19 756
Kertyneet voittovarot	19	17 296	16 009
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		20 447	38 328
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	9 069
Oma pääoma yhteensä		20 447	47 397
Velat			
Pitkääikaaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 150	6 730
Rahoitusvelat	18 22 25	13 688	14 347
Pitkääikaaiset velat yhteensä		14 838	21 077
Lyhytaikaaiset velat			
Rahoitusvelat	18 22 25	804	24 644
Ostovelat ja muut velat	20	1 164	2 119
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	3 195	663
Lyhytaikaaiset velat yhteensä		5 163	27 426
Velat yhteensä		20 001	48 503
Oma pääoma ja velat yhteensä		40 448	95 900

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	19	2 556	7	19 756	16 009	38 328
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					4 344	4 344
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					4 344	4 344
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-3 057	-3 057
Pääomanpalautus				-19 173		-19 173
Omien osakkeiden hankinta				-		0
Osakeperusteiset liiketoimet				5		5
Liiketoimet määräysvall. kanssa					-	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-19 168	-3 057	-22 225
Emoyhtiön omistajille kuuluva						
Oma pääoma 31.12.2025 yhteensä		2 556	7	588	17 296	20 447
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						9 069
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						-9 346
Osuus tilikauden tuloksesta						277
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						0
Oma pääoma 31.12.2025 yhteensä						20 447

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	19	2 556	7	19 796	11 260	33 619
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					6 850	6 850
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					6 850	6 850
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-2 100	-2 100
Omien osakkeiden hankinta				-62		-62
Osakeperusteiset liiketoimet				22		22
Liiketoimet määräysvall. kanssa					-1	-1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-40	-2 101	-2 141
Emoyhtiön omistajille kuuluva						
Oma pääoma 31.12.2024 yhteensä		2 556	7	19 756	16 009	38 328
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						335
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						6 988
Osuus tilikauden tuloksesta						1 746
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						9 069
Oma pääoma 31.12.2024 yhteensä						47 397

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	<i>Liite</i>	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen veroja		4 348	10 595
Oikaisut	1.	-1 791	-3 952
Käyttöpääoman muutokset	2.	-395	-2 965
Maksetut korot		-665	-1 689
Saadut korot		325	308
Saadut/maksetut verot		-788	-277
Liiketoiminnan nettorahavirta		1 035	2 020
Investointien rahavirrat:			
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		28 542	1 441
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä	3.	-2 335	-4 412
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		0	-295
Investointien nettorahavirta		26 207	-3 266
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		0	474
Lainojen takaisinmaksut		-1 622	-3 039
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	4.	-653	-363
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti		0	-57
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-3 057	-2 100
Pääomanpalautus		-19 173	0
Rahoituksen nettorahavirta		-24 505	-5 086
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)		2 737	-6 332
Rahavarat tilikauden alussa		2 184	8 516
Rahavarat tilikauden lopussa		4 921	2 184

<u>Rahavirtalaskelman liitetiedot</u>		1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
1.	<i>Oikaisut tilikauden tulokseen</i>		
	Käyvän arvon muutokset	137	-2 280
	Luovutusvoitot/-tappiot	-2 701	-5 999
	Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	-274
	Poistot	220	1 500
	Muut oikaisut	-163	1 720
	Rahoitustuotot ja -kulut	717	1 381
	Oikaisut yhteensä	-1 791	-3 952
2.	<i>Käyttöpääoman muutokset</i>		
	Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 811	-4 024
	Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1 416	1 059
	Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-395	-2 965
3.	Apitare Oy:n ja Infonia Oy:n osakkeista tilikaudella 2025 maksettu hankintahinta.		
4.	Apitare Oy:n määräysvallattomille omistajille maksama osinko.		

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 12.3.2026 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 31.12.2025 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.

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 ja liikearvon arvonalentumistestaukseen. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

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

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. Segmenttikohtaisia varoja ja velkoja ei raportoida eikä seurata erikseen.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Investors House Oyj:n, tytäryritysten, yhteisten toimintojen sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2025 konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot luetellaan liitetiedossa 24, Osakkuus ja yhteisyritykset liitetiedossa 14.

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

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

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta sekä tilikauden tuloksesta esitetään erillään määräysvallattomille omistajille ja emoyhtiön omistajille kuuluva osuus.

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

Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella menetelmällä, jolloin yhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernille kuuluva osuus. Jos edellä kuvatuissa yhtiöissä on varoja tai velkoja, jotka kuuluvat yksinomaan Investors Houselle, kuten

omistetuille osakkeille jyvitettyt yhtiölainat, tällaiset erät yhdistellään konsernin lukuihin täysimääräisesti. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille omistajille kuuluvaa osuutta ei synny.

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

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

LIIEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

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

AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö tai tontti, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 ”Sijoituskiinteistöt” –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulostaikutteisesti 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 hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa arviointipäivän markkinaolosuhteita. Konserni pyrkii arvioittamaan kaikki toimintansa kannalta merkittävät sijoituskiinteistöt vähintään kerran vuodessa. Jos on olemassa viitteitä sijoituskiinteistön merkittävästä käyvän arvon muutoksesta, arviointi voidaan tehdä useammin. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrittämisessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita. Vuonna 2025 kiinteistöjen arvioinnit on suorittanut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

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

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

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

Tilikauden 1.1.-31.12.2025 aikana konsernilla ei ollut vaihto-omaisuuteen kirjattavia kiinteistöjä.

RAKENTEILLA OLEVAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

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.

Konsernin rahoitusvelat on kaikki luokiteltu jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviksi rahoitusveloiksi.

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.

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. 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 hankintamenoon 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 maanvuokrasopimuksiin 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 kirjatusta 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 diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta. Vuokrasopimusvelkojen maksut esitetään rahavirtalaskelmassa osana rahoituksen rahavirtaa.

Konserni vuokralle antajana

Investors Housen ollessa vuokralle antajana kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan operatiivisiksi 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 vuosikorjauskuluja pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvojen ja muiden omaisuuserien mahdolliset arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot /tappiot

kiinteistöjen luovutuksista, käypään arvoon arvostamisesta sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta.

TYÖSUHDE-ETUUDET

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

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

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2025 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 täyttyessä ottaa halutessaan palkkion yhtiön osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella. Osakkeina maksettava osuus kirjataan omaan pääomaan.

TULOVEROT

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

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

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

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

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

OSINGOT

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

SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT TILINPÄÄTÖSSTANDARDIT 31.12.2025

Tilikauden 2025 aikana voimaantulleilla muutetuilla tilinpäätösstandardeilla ei ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

TULEVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT IFRS-TILINPÄÄTÖSSTANDARDIT

Konserni arvioi uuden IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävä tiedot -standardin vaikutuksia.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2025 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. Segmentteille 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 sekä nettorealisointiarvojen muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Segmentin merkittävin kiinteistöyhtiö Koy Jyväskylän Kukkula I myytiin tilikauden 2025 aikana ja myynnistä kertyi merkittävä myyntivoitto.

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää Infonia Oy:n harjoittaman kiinteistömanageeraus- ja palvelutoiminnan sekä OVV Asuntopalvelut -franchising vuokranvälitystoiminnan sekä Investors House Rahastot Oy:n harjoittaman rahastoliiketoiminnan. Palvelu-segmenttiin aiemmin kuuluneet Juhola Asset Management Oy ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy fuusioitiin Infonia Oy:hyn 31.10.2025.

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**1 000 €**

Kiinteistöt-segmentti	2025	2024
Liikevaihto	5 712	6 701
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-2 047	-2 242
Nettotuotto	3 665	4 459
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2 701	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-612	3 249
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0	-23
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	274
Segmentin liikevoitto	5 754	13 958

Palvelut-segmentti	2025	2024
Liikevaihto	2 673	3 275
Segmentin välittömät kulut	-2 347	-2 716
Nettotuotto	326	559
Poistot ja arvonalentumiset	0	-1 500
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-14
Segmentin liikevoitto	326	-955

Liikevaihto	2025	2024
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	5 712	6 701
Palvelut-segmentin liikevaihto	2 674	3 275
Konsernin liikevaihto yhteensä	8 386	9 976

	2025	2024
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	5 754	13 958
Palvelut-segmentin liikevoitto	326	-955
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-50	-46
Hallinnon kulut	-966	-981
Konsernin liikevoitto	5 065	11 976

Kiinteistöt-segmentille kertyi tilikaudella 2025 merkittävä myyntivoitto Apitare Oy:n osakkeiden myynnistä. Tilikaudella 2024 kiinteistöt-segmentin merkittävä liikevoitto kertyi erityisesti Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden myyntivoitosta sekä Apitare Oy:n osakkeiden käyvän arvon noususta. Palvelut-segmentin negatiivinen tulos 2024 aiheutui pitkälti Juhola AM Oy:n liikearvon alaskirjauksesta.

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2025	2024
Vuokratuotot	5 642	6 340
Käyttökorvaukset	70	361
Rahastoliiketoiminnan tuotot	275	260
Hallinnointi- ja palvelutuotot	2 399	3 015
Yhteensä	8 386	9 976

Rahastoliiketoiminnan tuotot ja Hallinnointi- ja palvelutuotot sisältyvät tuloslaskelmassa erään Hallinto-palkkiotuotot.

3 Ylläpitokulut	2025	2024
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-2 047	-2 242
Muut välittömät kulut	-2 347	-2 716
Yhteensä	-4 394	-4 958

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin tytäryhtiöiden Infonia Oy:n (-1 941 t eur) ja Investors House Rahastot Oy:n (-406 t eur) kuluista. Näihin kuluihin sisältyy myös poistoja -197 t eur.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2025	2024
Kiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	3 214	6 007
Luovutusten välittömät kulut	-513	-8
Yhteensä	2 701	5 999

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. Tilikaudella 2025 merkittävin luovutusvoitto kertyi Apitare Oy:n osakkeiden myynnistä.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2025	2024
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	-150	3 787
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-5	-2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot, IFRS 16	-30	-30
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-427	-506
Yhteensä	-612	3 249

Tilikaudella 2024 merkittävin arvon muutos oli Koy Jyväskylän Kukkula I -kiinteistön arvonnousu.

6 Hallinnon kulut

Tilintarkastajan palkkiot	2025	2024
Tilintarkastus	-82	-123
Muut palvelut	-2	0
Yhteensä	-84	-123

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot 40t EUR (78t EUR) on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut 44t EUR (45t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2025	2024
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja Petri Roininen	-121	-122
Hallitus, rahana maksettu osuus *	-93	-93
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	0	0
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	-258	-298
Johdon palkat ja palkkiot	-472	-513
 Muut palkat ja palkkiot	 -1 298	 -1 205
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	-298	-280
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	-40	-23
Yhteensä	-2 108	-2 021

Henkilöstökuluista 1.636t EUR (1.563t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 472t EUR (458t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

Vuoden 2025 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 Housessa on käytössä henkilöstörahasuotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan henkilöstörahasuotoon.

Tilikaudella henkilöstörahasuotoon maksettiin yhden täyden kuukauden bruttopalkkaa vastaava summa.

Henkilöstö keskimäärin	2025	2024
Hallinnon henkilöstö	3	3
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	19	21
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	22	24

7 Liiketoiminnan muut tuotot / kulut

	2025	2024
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	0	-37
Yhteensä	0	-37

8 Rahoitustuotot ja -kulut

	2025	2024
Korkotuotot	344	308
Rahoitustuotot yhteensä	344	308

Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-953	-1 670
Muut rahoituskulut	-108	-19
Rahoituskulut yhteensä	-1 061	-1 689

9 Tuloverot

	2025	2024
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3 431	-1 063
Edellisten tilikausien verot	0	6
Laskennallisten verojen muutos	3 704	-942
Yhteensä	273	-1 999

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma

	2025	2024
Voitto ennen veroja	4 348	10 595
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-870	-2 119
Osakkuusyritysten vaikutuksen oikaisu	0	55
Muut erät	1 143	65
Verokulu (-tuotto) tuloslaskelmassa	273	-1 999

10 Osakekohtainen tulos

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

	2025	2024
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	4 344	6 850
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl, ulkona olevat	6 369 294	6 363 141
Osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,68	1,08

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt****Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet**

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

Ulkopuoliset kiinteistöarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään markkina- ja tuottoarvoa sekä sekä yhden asuinkiinteistön osalta myös kustannusarvoa.

Markkinalähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu vertailukelpoisten transaktioiden menetelmään ja toissijaisesti julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmään.

Tuottolähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu diskontattujen kassavirtojen menetelmään. Kustannuslähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannuksiin.

Vuonna 2025 kiinteistöjen arvioinneista on vastannut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu tilikauden aikana uudet arviot, joiden mukaan käyvät arvot on määritetty. Arvioiden perusteella tilikaudella 2025 kirjattiin arvonalennuksena yhden liikekiinteistön osalta -100t € sekä yhden asuinkiinteistön osalta -50t €.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

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

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärittämisessä epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2025 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee välillä +/-5 - +/-15 %.

Yhtiö käyttää tilinpäätöstilanteessa lähtökohtaisesti kiinteistön arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

Yhtiön asuinkiinteistöt on määritetty käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Vaikka kiinteistöjen arvonmäärittämisessä käytetään syöttötietona toteutuneita vertailukelpoisia kauppia, 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. Arvonmäärittämismenetelmästä johtuen, suurin osa käytettävistä syöttötiedoista ei ole sellaisenaan havainnoitavissa täysin samanlaisille omaisuususerille tai noteeratuilla markkinoilla vastaavanlaisille omaisuususerille. 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 31.12.2025

Investors House Oyj:

Investors House CF 1 Oy

Koy Jyväskylän Koivurannantie 1

Koy Keskusväylä

Koy Vantaan Neilikkatie 17

IVH Kodit Oy

As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6

IVH Asunnot Oy -al konserni:

As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 *

As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21 *

Kotipaikka Omistusosuus

Helsinki 100 %

Jyväskylä 100 %

Pori 56 %

Vantaa 100 %

Tampere 100 %

Lranta 100 %

Helsinki 100 %

Helsinki 100 %

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

Sijoituskiinteistöjen hankinta ja myynnit

Tilikaudella 2025 myytiin konsernin omistamat Apitare Oy:n osakkeet, kauppahintana oli 60M € ja kaupasta kertyi n. 3M € myyntivoitto. Kauppa pienensi vuoden 2025 vuokratuottoja sekä vuokrattavissa olevaa liikekiinteistöjen alaa. Kaupan myötä myös kiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus nousi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)

2025

	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
Tase-arvo 1.1.	10 038	70 750	80 788
Omaisuuserähankinnat	0	48	48
Myynnit	0	-53 000	-53 000
Käyvän arvon muutos	-50	-100	-150
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	-12	0	-12
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-30	0	-30
Käypä arvo 31.12.	9 946	17 698	27 644

2024

	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
Tase-arvo 1.1.	10 129	17 750	27 879
Omaisuuserähankinnat	0	50 000	50 000
Myynnit	0	0	0
Käyvän arvon muutos	-50	3 000	2 950
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	-11	0	-11
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-30	0	-30
Käypä arvo 31.12.	10 038	70 750	80 788

Käypien arvojen muutokset perustuvat kiinteistöarvioitsijan laatimiin arviokirjoihin.

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2025

Tuottovaatimus, %, ka.	9,57 %
Hoitokulut, eur/m2/kk, ka.	5,42
Vuokratuotto, eur/m2/kk, ka.	13,02
Inflaatio-oletus, %, ka.	2,00 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	98 %
Vuokrattava ala yhteensä, m2	19 331

2024

Tuottovaatimus, %, ka.	7,96 %
Hoitokulut, eur/m2/kk, ka.	4,49
Vuokratuotto, eur/m2/kk, ka.	14,81
Inflaatio-oletus, %, ka.	2,00 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	99 %
Vuokrattava ala yhteensä, m2	36 934

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Vuoden lopussa 31.12.:	2025	2024
Asuntojen määrä:	72	72
Vuokrattava ala, m2	3 114	3 114
Hoitokulut, eur/m2/kk	6,07	6,67
Vuokratuotto, eur/m2/kk	16,13	15,74

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus

Herkkyysanalyysi 31.12.2025

(luvut M€)

- Markkinahinnan muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käyvän arvon muutos	-1,8	-0,9	-	0,9	1,8

- Tuottovaatimuksen muutos, %-yks.	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Käyvän arvon muutos	4,9	2,1	-	-1,7	-3,1

- Käyttöasteen muutos	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Käyvän arvon muutos	-0,4	-0,2	-	0,2	0,4

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuteen kirjattavia kiinteistöjä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2025	2024
Vuokratuotot kiinteistöistä	5 712	6 701
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-2 047	-2 242
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
yhteensä	3 665	4 459

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.

Liikearvo kohdistuu Palvelut-segmenttiin.

Tilikaudella 2025 Palvelut-segmentti yhdistettiin saman liiketoimintajohdon alle, palveluliiketoimintojen tytäryhtiöt Juhola Asset Management Oy ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy fuusioitiin Infonia Oy:hyn ja nykyiset palveluliiketoimintojen tytäryhtiöt Infonia Oy ja Investors House Rahastot Oy muodostavat yhden liiketoimintakokonaisuuden.

Liikearvot on alun perin kirjattu määrään, jolla hankintahinta on ylittänyt hankitut yksilöidyt nettovarot ja liikearvoihin on tehty vuosittaisten liikearvotestausten perusteella arvonalennuksia. Liikearvo on kohdistettu seuraavalle rahavirtaa tuottavalle yksikölle:

t EUR	2025	2024
Palvelut-segmentti	4 189	4 189
Konserni yhteensä	4 189	4 189

Arvonalentumistestaus

Liikearvon määrittämisessä on vuonna 2022 siirrytty käyttämään riippumatonta ulkopuolista toimijaa. Vuonna 2025 arvonnäittäjänä on toiminut Translink Corporate Finance. Palvelut-segmentin arvonnäittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA-kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palvelut-segmenttiä vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Arvonnäittämisessä liikevaihdon painoarvo on 30% (30%) ja EBITDA:n painoarvo on 70% (70%). Testauksen lopputuloksena arvonalennuskirjauksille ei ilmennyt tilikaudella 2025 tarvetta (- 1.500t eur).

Arvonalentumistestauksen herkkyyssanalyysit

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

	Liiketulostaso
	Ero
Rahavirtaa tuottava yksikkö	oletukseen
	(%)
Palvelut-segmentti	-55 %

13 Aineettomat hyödykkeet	2025	2024
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	297	488
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-189	-191
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	108	297

Aineelliset hyödykkeet	2025	2024
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	318	317
Lisäykset	4	146
Käyttöoikeusomaisuuserälisäykset, IFRS 16	0	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-143	-145
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	179	318

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistot yhteensä 332t eur on tuloslaskelmassa kirjattu ylläpitokuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, muut sijoitukset sekä pitkäaikaiset saamiset	2025	2024
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1.1.	0	5 922
Muut lisäykset/vähennykset	0	-6 196
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	274
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	0	0

Tilikaudelle 2025 konsernilla ei ollut osakkuus- ja yhteisyrityksiä.

Apitare Oy -konserni	2025	1.1.-28.3.2024
Liikevaihto 1.1.-28.3.2024	0	890
Tulos 1.1.-28.3.2024	0	432
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	0	144
Osakkuusyritykseltä saadut osingot/varojenjak	0	158

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	2025	1.1.-25.6.2024
Liikevaihto	0	33
Tilikauden tulos,	0	390
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	0	130
Osakkuusyritykseltä saadut osingot	0	0

Muut sijoitukset	2025	2024
Muut sijoitukset 1.1.	278	278
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Muut sijoitukset 31.12.	278	278

Muut sijoitukset koostuu konsernin emoyhtiön omistamista yksittäisistä asuinhuoneistoista.

Muut pitkäaikaiset saamiset	2025	2024
Saamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	0	2 567
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	2 210	119
Muutokset osakkuusyhtiösaamisissa	0	-2 567
Muutokset muissa saamisissa	-2 210	2 091
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	0	2 210

Tilikauden 2025 alussa olleet muut pitkäaikaiset saamiset 2210t euroa erääntyy maksettavaksi tilikauden 2025 aikana ja summa on siirretty ja kirjattu lyhytaikaisiin lainasaamisiin.

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2025	2024
Vakuustalletukset	94	82
Vuokra- ja myyntisaamiset	228	325
Muut saamiset	0	2 000
Lainasaamiset	2 285	2 444
Siirtosaamiset	100	345
Yhteensä	2 707	5 196

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2025	2024
Erääntymättömät	118	242
Alle 30 pv	10	31
Yli 30 pv	100	52
Yhteensä	228	325

Lyhytaikaiset sijoitukset	2025	2024
Listatut osakkeet	82	87
Yhteensä	82	87

16 Rahavarat	2025	2024
Käteinen raha ja pankkitilit	4 921	2 184

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2025 aikana:	1.1.2025	Tuloslas- kelmassa	Muut muutokset	31.12.2025
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	267	-13	0	254
Vahvistetut tappiot	86	0	0	86
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	353	-13	0	340
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	6 553	-3 696	-1 856	1 001
Muut väliaikaiset erot	177	-21	-7	149
Laskennalliset verovelat yhteensä	6 730	-3 717	-1 863	1 150

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2024 aikana:	1.1.2024	Tuloslas- kelmassa	Muut muutokset	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	538	-162	-109	267
Vahvistetut tappiot	253	-27	-140	86
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	791	-189	-249	353
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	932	786	4 835	6 553
Muut väliaikaiset erot	148	-33	62	177
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 080	753	4 897	6 730

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2025	2024
Pankkilainat	12 122	12 621
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	1 564	1 726
Muut velat	1	0
Yhteensä	13 687	14 347
Lyhytaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2025	2024
Pankkilainat	804	23 994
Käytössä olevat luottolimiitit	0	474
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	161	176
Yhteensä	965	24 644

Rahoitusvelkojen voimakas lasku johtui tilikaudella myydystä Apitare Oy:stä, jonka rahoitusvelat maksettiin pois myynnin yhteydessä.

Konsernin emoyhtiö on sopinut rahoittajapankin kanssa omavaraisuuskovenantista, joka on yhtiön strategisten tavoitteiden mukainen 45%. Yhtiö on 10 vuoden ajan pitänyt omavaraisuusasteensa yli tämän tavoitteen.

Konsernilla on lisäksi käytettävissä 700t euron luottolimiitti.

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainoista on 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 19.255 (20.350) omaa osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6 369.841 kappaletta (6 368.746).

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2025	2024
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	19 756	19 796
Pääomanpalautus	-19 173	0
Omien osakkeiden hankinta	0	-62
Osakeperusteiset liiketoimet	5	22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	588	19 756
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	16 009	11 260
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	0	-1
Osingonjako	-3 057	-2 100
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	4 344	6 850
Kertyneet voittovarot 31.12.	17 296	16 009
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	20 447	38 328
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	9 069
Oma pääoma yhteensä	20 447	47 397

Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta poistui Apitare Oy:n osakkeiden myynnin yhteydessä.

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osakkeiden lukumäärä, kpl	2025	2024
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 389 096	6 389 096
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	0	0
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	0	0
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 389 096	6 389 096

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin varsinainen osinko 0,35 euroa/osake, yhteensä 2.229 tuhatta euroa, jonka maksu tapahtui kahdessa erässä huhti- ja kesäkuussa. Lisäksi syyskuussa maksettiin lisä-osinko 0,13 euroa/osake, yhteensä 828 tuhatta euroa, sekä suoritettiin pääomapalautuksena 3,01 euroa/ osake, yhteensä 19.173 tuhatta euroa.

Hallitus esittää 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle osinkoa 0,37 €/osake.

Osakeannit

Tilikauden 2025 aikana ei toteutettu osakeanteja.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta, joka oli voimassa vuoden 2025 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous 2025 jatkoi hallituksen valtuutusta päättää enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 30.6.2026 saakka. Tilikaudella 2025 yhtiö ei toteuttanut omien osakkeiden hankintoja.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2025 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 30.6.2026 asti. Sitä ei ole vielä käytetty.

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa oli 19.255 yhtiön omaa osaketta.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot ja vakuudet	2025	2024
Vuokraennakot	9	13
Ostovelat	2025	2024
Ostovelat	247	433
Siirtovelat	2025	2024
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	3 195	664
Velat välillisistä työvoimakustannuksista	304	466
Korkojaksotusvelat	76	118
Johdannaisten käypä arvo	0	0
Muut siirtovelat	98	331
Siirtovelat yhteensä	3 673	1 579
Muut velat	2025	2024
Arvonlisäverovelka	155	330
Saadut vuokravakuudet	105	104
Muut	170	323
Muut velat yhteensä	430	757
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	2025	2024
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	4 359	2 782

21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset

Tilikauden päättyessä konsernilla ei ollut johdannaisia tai koronvaihtosopimuksia.

22 Vastuusitoumukset**Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:**

31.12.2025 31.12.2024

(t EUR)

Emoyhtiö, Investors House Oyj	771	1 620
<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>6 599</i>	<i>7 070</i>

	31.12.2025	31.12.2024
Tytäritysten korolliset velat		
Apitare Oy	0	22 736
Investors House CF 1 Oy	186	186
Koy Vantaan Neilikkatie 17	6 363	6 634
Koy Jyväskylän Koivurannatie 1	50	250
IVH Kodit Oy	289	309
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 230	2 264
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	3 024	3 067
Koy Keskusväylä	13	23
Yhteensä	12 155	35 469
<i>Eritellyt lainat eivät sisällä IFRS 16- velkoja.</i>		
Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Apitare Oy	0	20 600
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Vantaan Neilikkatie 17	23 050	23 050
Koy Jyväskylän Koivurannatie 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
Yhteensä	33 539	54 139

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2025	31.12.2024
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	6	9
Myöhemmin maksettavat	9	9
Yhteensä	15	18

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 12.926 t eur (38.991 t eur). Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,6 vuotta (1,9 vuotta). Korolliset velat olivat kaikki vaihtuvakorkoisia. Yhden prosenttiyksikön nousu tai lasku markkinakoroissa muuttaisi vuotuisia rahoituskuluja noin +/- 93t eur (+/-320t eur).

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat 3,48 % (4,12 %)

Apitare Oy:n myynti tilikauden 2025 aikana pienensi huomattavasti korollisia velkoja sekä korkorisikiä.

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 saamia n. 2.210t eur (n. 6.654t eur), jotka liittyy kiinteistöjen myyntiin. Johdon arvion mukaan saamisiin 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 epävakaus on lisännyt riskiä rahoituksen saatavuudesta.

Konsernin emoyhtiö Investors House Oyj:llä on luottolimiitti 700 t eur. Limiitti ei ollut käytössä 31.12.2025.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2025	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	804	12 122	0
IFRS 16 -velat	161	186	1 379
Ostovelat	247	0	0
Muut velat	3 951	0	0
Yhteensä	5 163	12 308	1 379

Pankkilainojen tulevina vuosina maksettavaksi kertyvät korot, joita ei ole raportoitu veloissa

449 580 0

2024	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	24 468	9 783	2 838
IFRS 16 -velat	176	307	1 419
Ostovelat	433	0	0
Muut velat	2 349	0	0
Yhteensä	27 426	10 090	4 257

Pankkilainojen tulevina vuosina maksettavaksi kertyvät korot, joita ei ole raportoitu veloissa

1 009	1 614	39
-------	-------	----

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:	2025	2024
Rahavarat	-4 921	-2 184
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 726	1 902
Korolliset lainat	12 926	38 991
Nettovelat	9 731	38 709
 Oma pääoma yhteensä	 20 447	 47 397
Taseen loppusumma	40 448	95 900
 Omavaraisuusaste	 50,6 %	 49,4 %
Nettovelkaantumisaste (gearing)	47,6 %	81,7 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	39,1 %	77,7 %

Voitollisten kauppojen, lainojen poismaksun ja toisaalta ylimääräisen osingonjaon myötä konsernin omavaraisuusaste säilyi vuoden takaiseen verrattuna jokseenkin ennallaan. Lainojen poismaksu pienensi merkittävästi nettovelkaantumisastetta.

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintameno- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2025			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	0		0
Yhteensä	0	0	0
 Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	228		228
Muut saamiset	194		194
Lainasaamiset	2 285		2 285
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		82	82
Rahavarat	4 921		4 921
Yhteensä	7 628	82	7 710

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2025			
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 565		1 565
Korolliset velat	12 122		12 122
Muut velat	1		1
Yhteensä	13 688	0	13 688
Lyhytaikaiset velat:			
Korolliset velat	804		804
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	161		161
Ostovelat ja muut velat	4 198		4 198
Yhteensä	5 163	0	5 163

Tilikauden 2025 ostovelat ja muut velat sisältää verovelkoja 3.195 t €.

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2024			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	2 210		2 210
Yhteensä	2 210	0	2 210
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	325		325
Muut saamiset	2 427		2 427
Lainasaamiset	2 444		2 444
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		87	87
Rahavarat	2 184		2 184
Yhteensä	7 380	87	7 467
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 726		1 726
Korolliset velat	12 621		12 621
Yhteensä	14 347	0	14 347
Lyhytaikaiset velat:			
Korolliset velat	24 468		24 468
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	176		176
Ostovelat ja muut velat	2 782		2 782
Yhteensä	27 426	0	27 426

Tilikauden 2024 ostovelat ja muut velat sisältää verovelkoja 664 t €.

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 listattuihin yhtiöihin	31.12.2025	82	82	0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2024	87	87	0

Sijoitukset listattuihin yhtiöihin on esitetty taseen erässä Lyhytaikaiset sijoitukset.

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Ikaali Invest Oy	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
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää	100	100
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	56	56
Keskinäinen Koy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	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

Aiemmat konsernin tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja Juhola Asset Management Oy fuusioitiin Infonia Oy:hyn tilikauden 2025 aikana.

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	2025	2024
Maanvuokrasopimukset 1.1.	1615	1656
Lisäykset/Vähennykset	0	0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0	0
Tilikauden poistot	-42	-41
Maanvuokrasopimukset 31.12.	1573	1615
Toimistovuokrasopimukset	2025	2024
Toimistovuokrasopimukset 1.1.	288	257
Lisäykset/Vähennykset	0	133
Tilikauden poistot	-135	-102
Toimistovuokrasopimukset 31.12.	153	288
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	1903	1913
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	1726	1903
Vuokrasopimusvelat	2025	2024
Vuokrasopimusvelat 1.1.	1903	1913
Lisäykset/Vähennykset	0	133
Maksut	-177	-143
Vuokrasopimusvelat 31.12.	1726	1903
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1565	1727
Lyhytaikaiset velat yhteensä	161	176
Vuokrasopimusvelat yhteensä	1726	1903

Tuloslaskelma	2025	2024
Ylläpitokulut	-73	-41
Nettotuotto	-73	-41
Käyvän arvon muutos	0	0
Hallinnon kulut	-76	-76
Liikevoitto	-149	-117
Rahoituskulut	-28	-26
Tulos ennen veroja	-177	-143
Laskennallisten verojen muutos	0	0
Katsauskauden tulos	-177	-143

Konserni vuokralle antajana

IFRS 16 voimaantulo ei ole 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 sopimuksista on pitkäaikaisia määräaikaisia sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

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

	2025	2024
Yhden vuoden kuluessa	2 381	6 378
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	6 118	21 837
Yli viiden vuoden kuluttua	4 920	50 542
Yhteensä	13 419	78 757

Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	3	6
--	---	---

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 yhteisöt, joissa edellä mainituilla henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, ovat myös lähipiirissä.

Konsernin emoyhtiö Investors House Oyj on Maakunnan Asunnot Oy:n osakkuusyhtiö. Sen omistusosuus oli 27,5% 31.12.2025 (27,5% 31.12.2024).

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:

Jukka Akselin (Infonia)

Harri Valo (talous ja hallinto)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):

	2025	2024
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 31.12.2025:

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

	Osakkeita	%-osuus kaikista
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	14,25 %
Jukka Akselin		
Henkilökohtaisesti	0	
Janercon Oy:n kautta	24 833	0,39 %
Harri Valo	755	0,01 %
Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä yhteensä	3 874 855	60,65 %

Lähipiirihankinnat

Tilikaudella ei toteutettu lähipiirihankintoja.

Tilikaudella 2024 Investors House Oy osti 33,3% aiemmin osakkuusyhtiönä olleen Apitare Oy:n osakkeista Royal House Oy:ltä, joka on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö. Kauppahintana oli 6,3 milj.€.

Muut lähipiiriliiketoimet

	2025	2024
Myynnit lähipiirille	0	5 000
Maksetut korot lähipiirille	0	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	0	0
Saamiset lähipiiriltä	2 075	6 444

Saamiset lähipiiriltä koostuvat Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n maksamatta olevasta vuonna 2024 myytyjen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden kauppahintasaatavasta (2000t eur) sekä Royal House Oy:ltä olevasta saatavasta (75t eur).

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöstiedote julkaistiin 9.2.2026 ja samassa yhteydessä kerrottiin yhtiön hallituksen osinkoesitys 0,37 €/osake makettavaksi yhdessä tai kahdessa osassa hallituksen päätöksen mukaan.

Yhtiö on 12.3.2026 tiedottanut seuraavaa:

- Yhtiö on päättänyt luopua aiemmin tiedotetusta osittaisjakautumista koskevasta suunnitelmasta.
- Yhtiö on päättänyt myydä tytäryhtiönsä Investors House Rahastot Oy:n Core Capital Oy:lle. Kauppa on ns. lähipiirikauppa.
- Osana Investors House Rahastot Oy:n myyntiä yhtiö tulee hankkimaan yhtiön omia osakkeita yhteensä 141.176 kpl.
- Yhtiön toimitusjohtaja Petri Roininen on ilmoittanut jäävänsä pois toimitusjohtajan tehtävästä kuluvan vuoden aikana

28 Yrityshankinnat

Tilikauden aikana ei toteutettu uusia yrityshankintoja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
	€	€
Liikevaihto	3 055 983,38	3 014 754,47
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 999 848,26	2 949 667,75
Hallintopalkkiotuotot	56 135,12	65 086,72
Liiketoiminnan muut tuotot	16 251 215,39	5 030 944,82
Materiaalit ja palvelut	-2 899 873,85	-2 137 365,86
Ostot tilikauden aikana	-2 358 593,50	-2 120 428,59
Ulkopuoliset palvelut	-541 280,35	-16 937,27
Nettotuotto	16 407 324,92	5 908 333,43
Henkilöstökulut	-567 742,15	-544 450,71
Liiketoiminnan muut kulut	-629 817,37	-1 962 573,24
Liikevoitto	15 209 765,40	3 401 309,48
Rahoitustuotot	2 090 862,05	451 045,97
Rahoituskulut	-579 154,87	-1 179 369,71
Rahoituskulut (netto)	1 511 707,18	-728 323,74
Voitto ennen veroja	16 721 472,58	2 672 985,74
Tilinpäätössiirrot	-327 000,00	790 950,00
Tuloverot	-3 038 108,36	-567 518,48
Tilikauden voitto	13 356 364,22	2 896 417,26

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	11 609 186,75	18 589 981,77
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	306 681,64	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	141 563,42	453 341,26
	<u>12 057 431,81</u>	<u>19 043 323,03</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 057 431,81	19 043 323,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 872 713,43	2 645 318,05
Lainasaamiset	0,00	2 000 000,00
Muut saamiset	62 447,66	62 403,01
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 177,23	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	55 299,16
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	5 324,38	0,00
Muut saamiset	2 102 596,56	4 456 884,36
Siirtosaamiset	29 891,57	35 165,59
	<u>5 078 150,83</u>	<u>9 255 070,17</u>
Rahat ja pankkisaamiset	3 778 178,79	16 329,39
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8 856 329,62	9 271 399,56
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>20 913 761,43</u>	<u>28 314 722,59</u>
VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	588 235,59	19 755 653,50
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	27 174,99	187 898,16
Tilikauden voitto	13 356 364,22	2 896 417,26
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	16 534 433,52	25 402 627,64

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	395 533,87	770 533,87
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	375 036,42	849 409,57
Saadut ennakot	0,00	5 821,86
Ostovelat	43 426,51	91 140,82
Velat saman konsernin yrityksille	408 053,00	161 110,27
Muut velat	52 249,33	51 201,01
Siirtovelat	3 105 028,78	982 877,55
	<u>3 983 794,04</u>	<u>2 141 561,08</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**4 379 327,91****2 912 094,95****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****20 913 761,43****28 314 722,59**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	16 721 472,58	2 672 985,74
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 511 707,19	728 323,74
Kiinteistön luovutusvoitot/-tappiot	-15 709 935,39	-3 791 406,86
Muut oikaisut	5 803,50	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-494 366,50	-390 097,38
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	35 267,37	983 241,89
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	158 294,38	-125 133,12
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-300 804,75	468 011,39
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-52 839,34	-37 696,54
Saadut korot liiketoiminnasta	334 662,05	294 602,10
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-570 518,48	9 617,35
Liiketoiminnan rahavirta	-589 500,52	734 534,30
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 334 881,00	-8 025 618,91
Myönnettyt lainat	-527 616,65	-5 392 500,01
Takaisin maksetut lainat	4 669 268,62	442 408,00
Luovutustulot muista sijoituksista	24 195 113,94	6 539 240,09
Saadut osingot investoinneista	1 756 200,00	161 512,53
Muut tuotot investoinneista	0,00	0,00
Muut oikaisut	0,00	0,00
Investointien rahavirta	27 758 084,91	-6 274 958,30
Rahoituksen rahavirta		
Pääomapanokset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-375 000,00	-375 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	474 409,57
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-474 373,15	0,00
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-22 230 361,84	-2 100 331,53
Saadut ja maksetut konserniavustukset	-327 000,00	790 950,00
Omien osakkeiden lunastaminen	0,00	-62 066,87
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta	-23 406 734,99	-1 272 038,83
Rahavarojen muutos	3 761 849,40	-6 812 462,83
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	16 329,39	6 828 792,22
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	3 778 178,79	16 329,39

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 16 251 215,39 euroa. Myyntiin liittyvät kulut sisältyvät tuloslaskelmassa erään Ulkopuoliset palvelut.

Liiketoiminnan muut kulut	2025	2024
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	501 412,11	1 581 789,03
Atk-laite ja ohjelmistokulut	23 058,86	34 590,45
Muut kone- ja kalustokulut	2 371,06	0,00
Myynti- ja markkinointikulut	50 390,43	108 494,87
Matkakulut	6 527,25	5 977,33
Edustuskulut	1 660,24	1 537,84
Muut liiketoiminnan kulut	44 397,42	230 183,72
Yhteensä	629 817,37	1 962 573,24

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2025	2024
Tilintarkastus	40 453,50	77 828,55
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	40 453,50	77 828,55

Henkilöstökulut	2025	2024
Palkat ja palkkiot	477 626,65	472 376,03
Eläkekulut	71 071,80	64 002,03
Muut Henkilösivukulut	19 043,70	8 072,65
Yhteensä	567 742,15	544 450,71

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

Henkilöstökulut	2025	2024
<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	120 781	121 940
Kaikki yhteensä	213 781	214 940

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2025	2024
Toimihenkilöt	4	4

Rahoitustuotot ja -kulut	2025	2024
Osinkotuotot, konserni	1 756 200,00	0,00
Muut tuotot, konserni	9 386,75	0,00
Osinkotuotot, omistusyhteisyrietykset	0,00	158 200,00
Osinkotuotot, muut	0,00	3 312,53
Korkotuotot, konserniyhtiöt	0,00	102 709,95
Korkotuotot	325 275,30	186 823,49
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	2 090 862,05	451 045,97
Arvon alentumiset, konserniosuudet	525 616,48	1 133 085,60
Arvon alentumiset, omistusyhteisyrietykset	5 096,20	2 293,29
Korkokulut	48 432,99	43 400,81
Muut rahoituskulut	9,20	590,01
Rahoituskulut yhteensä	579 154,87	1 179 369,71

Siirtosaamiset	2025	2024
Tuloverot	0,00	0,00
Jaksotetut kulut	28 591,46	23 554,39
Muut	1 300,11	11 611,20
Yhteensä	29 891,57	35 165,59

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrietyksiltä

Saamiset saman konsernin yrietyksiltä, pitkäaikainen	2025	2024
Muut saamiset saman konsernin yrietyksiltä	2 872 713,43	2 645 318,05
Yhteensä	2 872 713,43	2 645 318,05

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2025	2024
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Konsernisiirtosaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	55 299,16
Yhteensä	0,00	55 299,16

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2025	2024
Velat konserniyrityksille	408 053,00	161 110,27
Yhteensä	408 053,00	161 110,27

Oman pääoman muutokset

	2025	2024
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.	19 755 653,50	19 796 292,27
Varojen jako / SVOP-sijoitus	-19 167 417,91	21 428,10
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-62 066,87
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	588 235,59	19 755 653,50
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	3 084 315,42	2 288 229,69
Osingonjako	-3 057 140,43	-2 100 331,53
Tilikauden tulos	13 356 364,22	2 896 417,26
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	13 383 539,21	3 084 315,42
Oma pääoma yhteensä 31.12.	16 534 433,52	25 402 627,64

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2025	2024
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	588 235,59	19 755 653,50
Edellisten tilikausien voitto	27 174,99	187 898,16
Tilikauden tulos	13 356 364,22	2 896 417,26
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	13 971 774,80	22 839 968,92

Velat ja annetut vakuudet

	2025	2024
Velat rahoituslaitoksille	770 534	1 619 943
joista yli 5 v kuluttua erääntyvä osuus	0	0

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 6.362.954,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Kiinteistö Osakeyhtiö Jyväskylän Koivurannantie 1 pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 50.000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2024	31.12.2024
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	80 088	117 792
Myöhemmin maksettavat	0	78 528
Yhteensä	80 088	196 321

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset

	Saman konserni	Muut omistuks	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	18 589 981,77	453 341,26	0,00	19 043 323,03
Muutokset tilikaudella	-6 980 795,02	-5 096,20		
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.2025	11 609 186,75	448 245,06	0,00	12 057 431,81

Siirtovelat, pitkäaikaiset	2025	2024
Muut	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Siirtovelat	2025	2024
Henkilöstökulut	64 632,44	87 060,64
Tuloverot	3 038 108,36	570 518,48
Korot	845,02	5 242,17
Muut	1 442,96	320 056,26
Yhteensä	3 105 028,78	982 877,55

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	15,1	15,1
Asunto Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	3,8	3,8
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Suomi	Helsinki	0,3	0,3

Tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Ikaali Invest Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	56	56
Infonia Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää		
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Keskinäinen kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki		
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 6	Suomi	Lappeenranta	100	100

Lähipiiriliiketoimet

Ei lähipiiriliiketoimia.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2025 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

	2025	2024
31.12.	19 255	20 350

Osakeannit

Yhtiökokous 10.4.2025 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista.

Yhtiön 2025 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 10.4.2025 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 30.6.2026 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 10.4.2025. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa on 19.255 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 30.6.2026 saakka.

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
YE	Kauden avaus	Sähköisesti
GL	Muistiotositteet	Sähköisesti
TI	Myyntilaskut	Sähköisesti
CP	Myyntilaskut suoritukset	Sähköisesti
PI	Ostolaskut	Sähköisesti
UP	Ostolaskut suoritukset	Sähköisesti
BT	Manuaalinen kirjaus	Sähköisesti
RV	Kirjauksen peruutus	Sähköisesti
Konserni: Kirjanpito		pdf-tulosteina
40 Muistiotositteet		pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:

Investors House Oy

Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki

Sähköposti: harri.valo@investorshouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2025 voitonjakokelpoiset varat ovat 13 971 774,80 euroa.
Tilikauden voitto on 13 356 364,22 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa 0,37 euroa per osake.

Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat:

Vahvistamme, että:

- EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta,
- toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittymisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Helsingissä 13.3.2026

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 13.3.2026

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Mikko Kylliäinen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. 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.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

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

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

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon

tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta emme ole tunnistanee tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

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

- | | |
|--|---|
| — Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 28 milj. euroa, muodostavat 70 % konsernitaseen loppusummasta. | — Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia sekä merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. |
| — Apitare Oy:n osakkeiden myynnin takia sijoituskiinteistöjen tasearvo on tilikaudella pienentynyt merkittävästi. | — Olemme lisäksi otoksin testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta sekä arvioineet arvonmäärittelyn laskentaparametrien asianmukaisuutta. |
| — 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 verranneet tilinpäätöksessä käytettyjä arvostuksia ulkopuolisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arvostusraportteihin. |
| — Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. | — Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta. |

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti 8 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Mikko Kylliäinen
KHT