

Investors House

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2024



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernitilinpäätös	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	9
Tunnuslukujen laskentakaavat	10
Tuloskatsaus	11
Konsernin tuloslaskelma	21
Konsernin tase	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	23
Konsernin rahavirtalaskelma	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	26
Segmentti-informaatio	37
Liite:	
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	37
2 Liikevaihto	38
3 Ylläpitokulut	38
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	38
5 Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta	38
6 Hallinnon kulut	39
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	40
8 Rahoitustuotot- ja kulut	40
9 Tuloverot	40
10 Osakekohtainen tulos	40
11 Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt	41
12 Liikearvo	44
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	46
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, pitkäaik. sijoitukset ja saamiset	46
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	47
16 Rahavarat	47
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	47
18 Rahoitusvelat	48
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	48
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	49
21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset	50
22 Vastuusitoumukset	50
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	51
24 Tytäryritykset	55
25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / muut vuokrasopimukset	55
26 Lähipiiritapahtumat	56
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	58
28 Yrityshankinnat	58
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	59
Emoyhtiön tase	60
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	62
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	63
Käytetyt kirjanpitokirjat	70
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	71
Tilintarkastuskertomus	

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2024

Toimintaympäristö

Vuosi 2024 oli kiinteistömarkkinoilla kaksijakoinen.

Korot ja inflaatio laskivat, jäänyt kaupankäynti hieman elpyi ja kiinteistöalan kokonaistuottoa kuvaavat pörssi-indeksit Pohjois-Euroopassa hieman vahvistuvat.

Toisaalta kiinteistötransaktiot olivat edelleen vähäiset, rahoituksen saatavuus normaalia heikompaa sekä yleinen epävarmuus suurta. Suomen julkisen talouden heikkous ja kansantalouden nollakasvu jatkuivat.

Loppuvuodesta avoimien kiinteistörahastojen haasteet likviditeetin ja laskevien arvojen suhteen pintautuivat. Listatun sektorin kokonaistuottojen osalta vuosi oli jo lievästi noususuuntainen.

Vuosi 2024 toi esiin erilaisten kiinteistösijoitusinstrumenttien erot ja ominaispiirteet.

Tuloskehitys

Haastavissa oloissa yhtiö teki ennätystuloksen.

Yhtiön tulos oli 8,6 miljoonaa euroa ja parani edellisvuodesta (3,5 M€). Oman pääoman tuotto oli poikkeuksellisen vahva 21 % oltuaan kaksi edellisvuotta silloinkin alalla poikkeuksellisen hyvä, noin 10 %.

Tuloskehitykseen vaikuttivat myönteisesti sekä tehdyt kiinteistöhankinnat että myynnit samoin kuin korkeina pysyneet käyttöasteet ja asuntojen vuokrankorotukset.

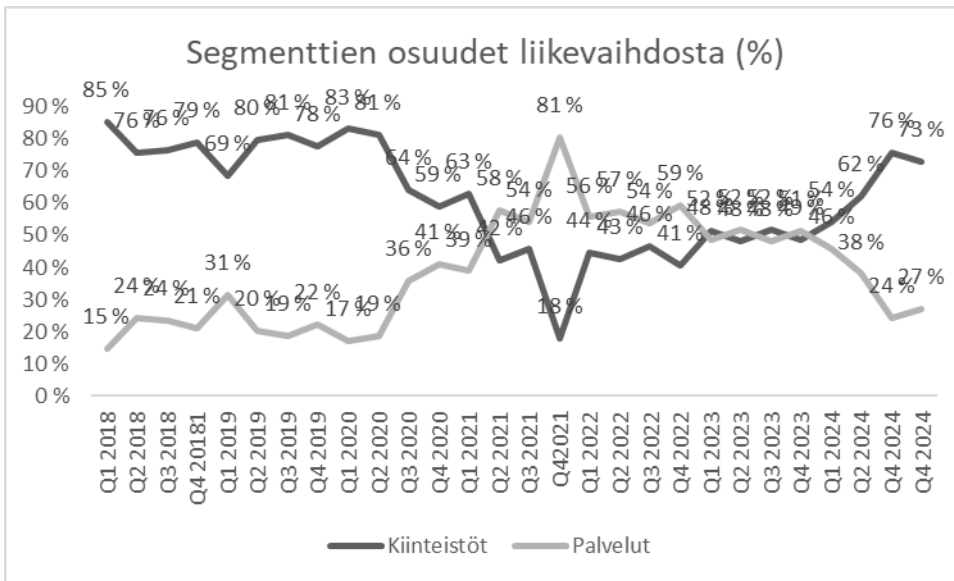
Tuloskehitystä heikensi erityisesti tytäryhtiö Juholan liikearvon 1,5 M€:n alaskirjaus.

Merkittävimmät tapahtumat vuonna 2024

Yhtiön tuloskehitys mahdollisti keväällä 2024 yhdeksännen peräkkäisen vuoden, jona osakekohtainen osinko kasvoi. Hallituksen ehdotus huhtikuun 2025 yhtiökokoukselle edustaa kymmenettä peräkkäistä osakekohtaisen osingon kasvun vuotta.

Yhtiön tase myynneistä huolimatta lähes kaksinkertaistui, kun Apitare Oy:stä tuli 2/3 omistusosuudella Investors Housen tytäryhtiö. Tämä osaltaan vaikutti myös liikevaihdon kasvuun. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n 1/3 osakekannan myynti oli suurin yksittäinen myynti vuonna 2024. Nämä Apitare Oy:n osakkeiden hankinta ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden myynti olivat luonteeltaan lähipiirikauppoja.

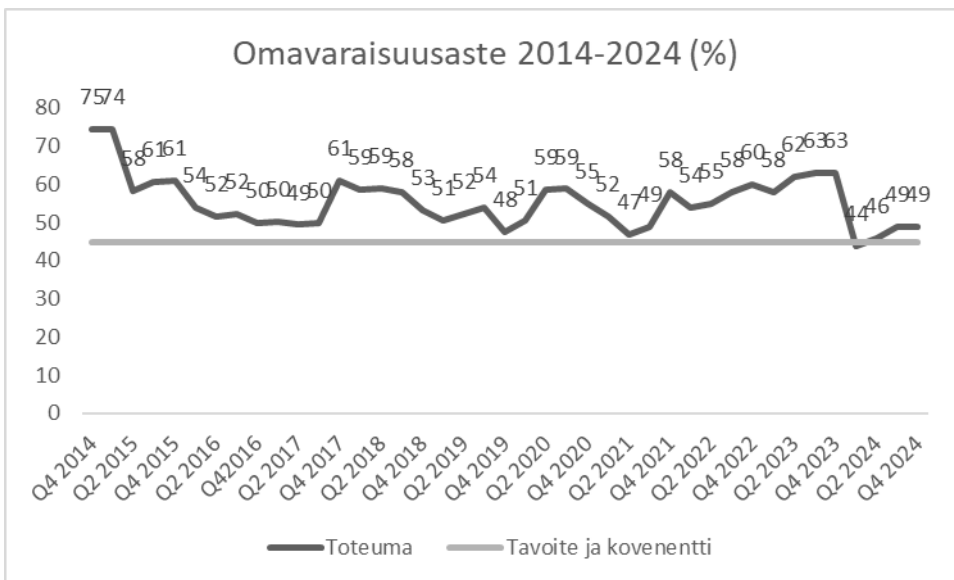
Vuoden 2024 aikana yhtiö liikevaihdolla mitattuna palasi leimallisesti kiinteistösijoitusyhtiöksi. Alla oleva kuva kertoo kuinka kiinteistösegmentin tuotot kasvoivat kolminkertaiseksi Palvelut -segmenttiin nähden kun edellisvuonna suhde oli lähes 1:1.



Kokonaisuutena yhtiön tulos ja tase olivat vakaita koko vuoden. Likviditeetti oli edellisvuotta niukempi kasvuinvestointien johdosta.

Rahoitus

Yhtiön omavaraisuus oli vahva 49 % (63 %). Yhtiö on strategisena tavoitteena sitoutunut yli 45 % omavaraisuuteen ja on käytännössä viimeisen 10 vuotta ollut sen yläpuolella.



Vuokraustoiminta

Yhtiö solmi useita merkittäviä vuokrasopimuksia omistamissaan kohteissa.

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

Yhtiökokous

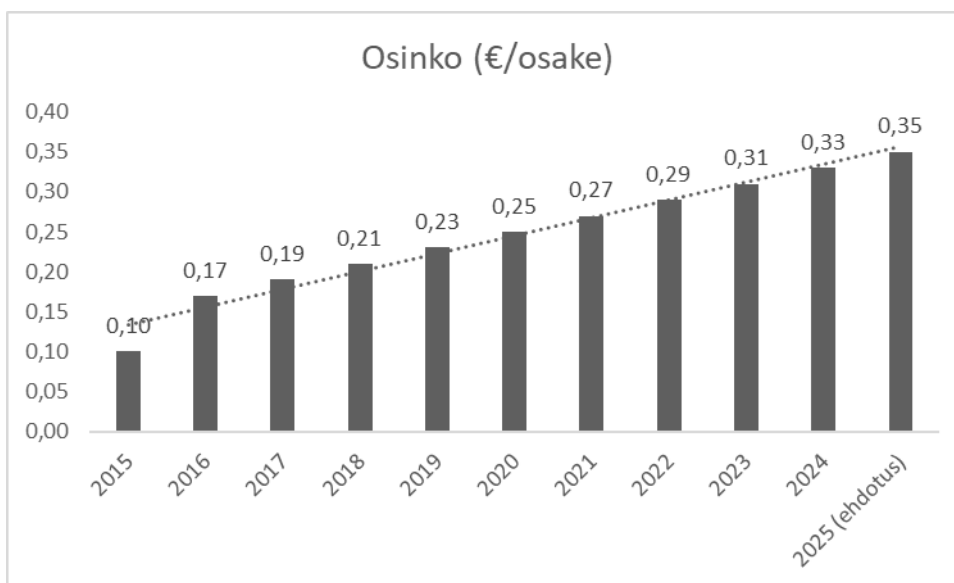
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.4.2024 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.

Lisäksi yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja omien osakkeiden ostamiseen.

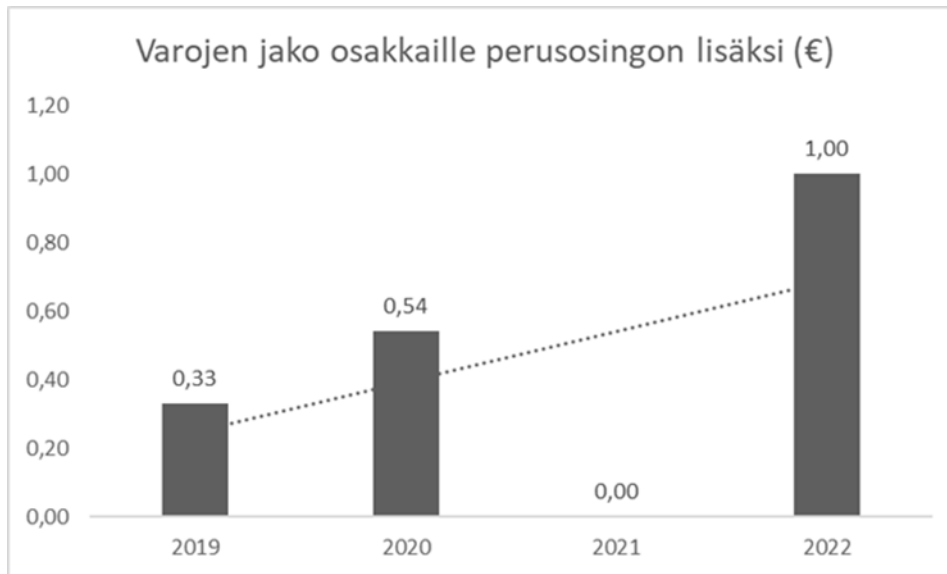
Osinko ja osinkoesitys

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksestä maksaa vuoden 2023 tuloksen perusteella 0,33€/osake osingon. Osinko oli noin 60 % vuoden 2023 tuloksesta.

Hallitus esittää 10.4.2025 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle vuoden 2024 tuloksen perusteella 0,35 €/osake osinkoa yhdessä tai useammassa erässä. Yhteensä esitettävä osinko on noin 26 % konsernin vuoden 2024 tuloksesta.



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



Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsi 18.4.2024 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Tapani Rautiainen, Joonas Rautiaisen, Mikko Larvalan, Vesa Lipsasen ja Petri Roinisen.

Hallitus järjestäytymiskokouksessaan 18.4.2024 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 Timo Nummi.

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

Hallituksen valtuutukset

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

Molemmat valtuudet ovat voimassa 30.6.2025 saakka.

Osakkaat ja osakkeet

6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.368.746 osaketta ja yhtiön hallussa 20.350 osaketta. Katsauskaudella yhtiö hankki markkinoilta 9.945 omaa osaketta. Osakkeet hankittiin Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Hankittujen omien osakkeiden keskihintana oli 5,14 €/osake.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet

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

Yhtiön strateginen ja operatiivinen johtaminen

Yhtiö julkaisi strategian kausille 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 %, joten kausi sai vahvan alun. Omavaraisuustavoite on entiseen tapaan 45 % ja toteutui 2024 49 %:na.

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 2025 tilikauden tulosta.

Investors House arvioi, että vuoden 2025 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2024 poikkeuksellisen hyvä tulos.

Yhtiön oman pääoman tuottotavoite strategiakaudella 2024-27 on keskimäärin 10 % p.a.. Vuonna 2024 oman pääoman tuotto oli poikkeuksellisen hyvä 21,1 %, mikä antoi strategiakaudelle erinomaisen alun.

Lopuksi

Hallitus kiittää vuodesta 2024 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2024	2023	2022
Liikevaihto	9 976	6 857	7 603
Liiketulos	11 976	3 897	4 256
% liikevaihdosta	120,0	56,8	56,0
Tulos ennen veroja	10 595	3 516	4 017
% liikevaihdosta	106,2	51,3	52,8
Tilikauden tulos	8 596	3 503	3 222
% liikevaihdosta	86,2	51,1	42,4
Oman pääoman tuotto %	21,1	10,5	9,4
Sijoitetun pääoman tuotto %	18,2	8,3	8,2
Omavaraisuusaste %	49,4	63,4	58,9
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	6 901	231	487
% liikevaihdosta	69,2	3,4	6,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	24	33	38
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	2024	2023	2022
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	1,08	0,56	0,50
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	1,08	0,56	0,50
Osakekohtainen oma pääoma €	6,02	5,27	5,03
Osingot tuhatta €	2 100	1 980	1 818
Osakekohtainen osinko, €	0,35	0,33	0,31
Osinko tuloksesta %	32,4	58,9	62,0
Efektiiivinen osinkotuotto %	6,6	6,3	6,5
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, €	0	0	1,0
Hinta/voitto	4,9	9,3	9,6
Osakkeen kurssikehitys, €	2024	2023	2022
ysin kurssi	6,00	5,98	7,44
alin kurssi	5,04	4,38	4,62
keskikurssi	5,33	5,14	5,95
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	5,28	5,20	4,80
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	33 627	33 148	30 663
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	369 411	402 415	834 422
% osakkeiden lukumäärästä	5,8 %	6,3 %	13,3 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 368 746	6 374 586	6 388 227
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	6 363 141	6 387 337	6 282 020

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2024 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2025 aikana on 0,35 € per osake.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KATSAUSKAUDEN 2024 TULOS (VERTAILUKAUSI 2023)

Konsernin laaja tulos oli 8,6 M€, mikä on 2,5-kertainen vertailukauteen (3,5 M€) nähden. Nyt syntynyt tulos onkin yhtiön historian paras ja poikkeuksellinen.

Oman pääoman tuotto nousi 21,1%:iin. Konsernin strateginen tavoite jaksolla 2024-27 on keskimäärin 10 %. Strategiajakso sai poikkeuksellisen hyvän alun.

Yhteensä 8,6 M€ tuloksesta verot ja kulut huomioiden noin 4,7 M€ syntyi Q2:lla tehdystä JKK -kaupasta ja 3,9 M€ muusta liiketoiminnasta. Tehdyssä JKK-kaupassa realisoituvat pitkään tehdyn kehitystoiminnan ja tulevien vuosien tulosodotusten tuotot.

Kauppahinnan lisäksi Investors House saa takaisin JKK:lle lainaamansa kolmen miljoonan euron rahoituksen.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Maaliskuun lopussa hankittu Apitare on yhdistetty tulokseen kuten myös kesäkuussa myyty JKK siltä ajalta kun se on omistettu.

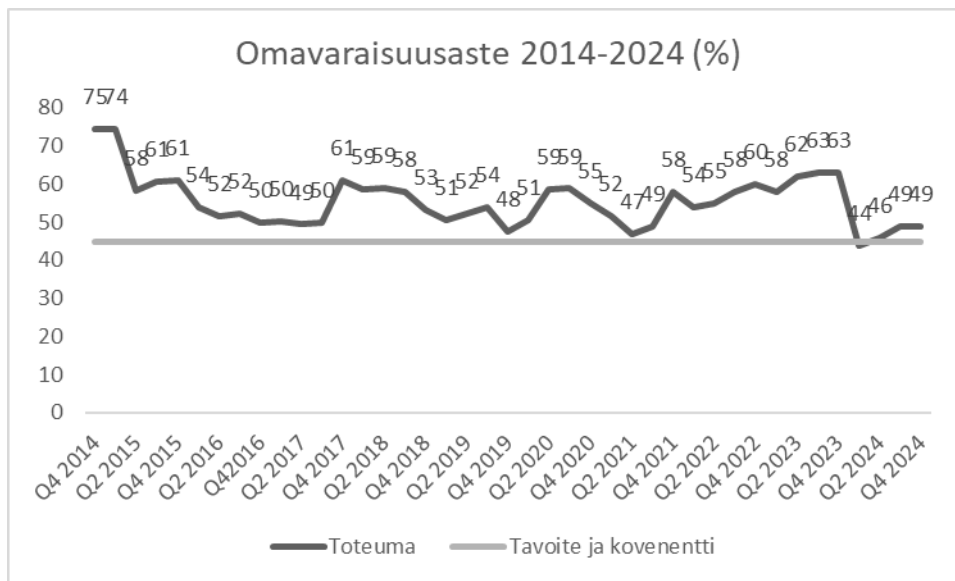
Konsernin tuotot muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspalkkiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset palkkiot taas puolestaan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

Katsauskaudella tehdyt kaupat paransivat ennustettavuutta kun pitkien vuokrasopimusten osuus liikevaihdosta kasvoi ja vaihtelevien hankekehitystuottojen osuus pieneni.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 49% (63 %). 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 taseen loppusumma oli 95,9 M€ (53,5 M€). Loppusummaa lisäsi oleellisesti investointi, jonka tuloksena Apitare on yhdistely konsernitaseeseen. Konsernin oma pääoma yhteensä kasvoi 47,4 M€:oon (34,0 M€). Konsernin oma pääoma sisältää myös vähemmistöosuuden (Apitare). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistetut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 48,5 M€ (19,6 M€). Konsernin velkoja lisäsi Apitaren yhdistely.

SIJOITUKSET

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

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä.

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

Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2024 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 12/2024.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Investors House myi katsauskaudella osakkuusyhtiönsä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeet, jotka oikeuttivat 1/3 omistukseen yhtiössä. Samoin myytiin joitain yksittäisiä asuntoja.

Merkittävä hankinta oli Apitare Oy:n omistusosuuden nosto 1/3:sta 2/3:aan.

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 ollessa vapaana.

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

Katsauskaudella uudistettiin ja solmittiin useita merkittäviä pitkiä vuokrasopimuksia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

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

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

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

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

PALVELULIIKETOIMINTA

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

HANKEKEHITYS

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys (JKK) jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä. Katsauskauden aikana JKK:n 1/3:n suuruinen omistusosuus myytiin.

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

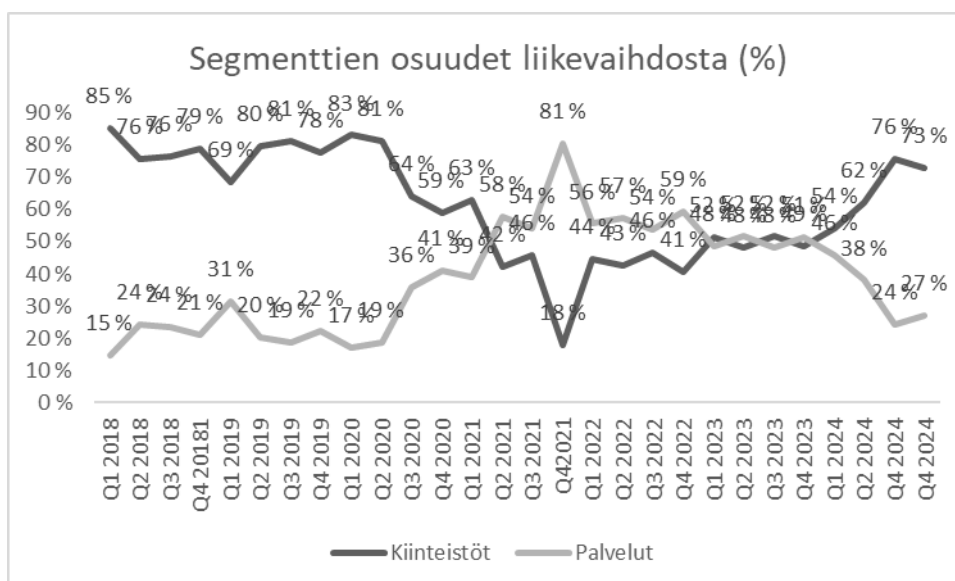
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 27 % muodostui palveluista ja 73 % vuokratuotoista. Vuokratuottojen osuus kasvoi merkittävästi edellisvuodesta kun Apitaren triple-net vuokratuotto konsolidoitiin maaliskuun lopun kaupan jälkeen konserniin. Muutos parantaa selvästi Investors Housen kassavirtojen ennustettavuutta.



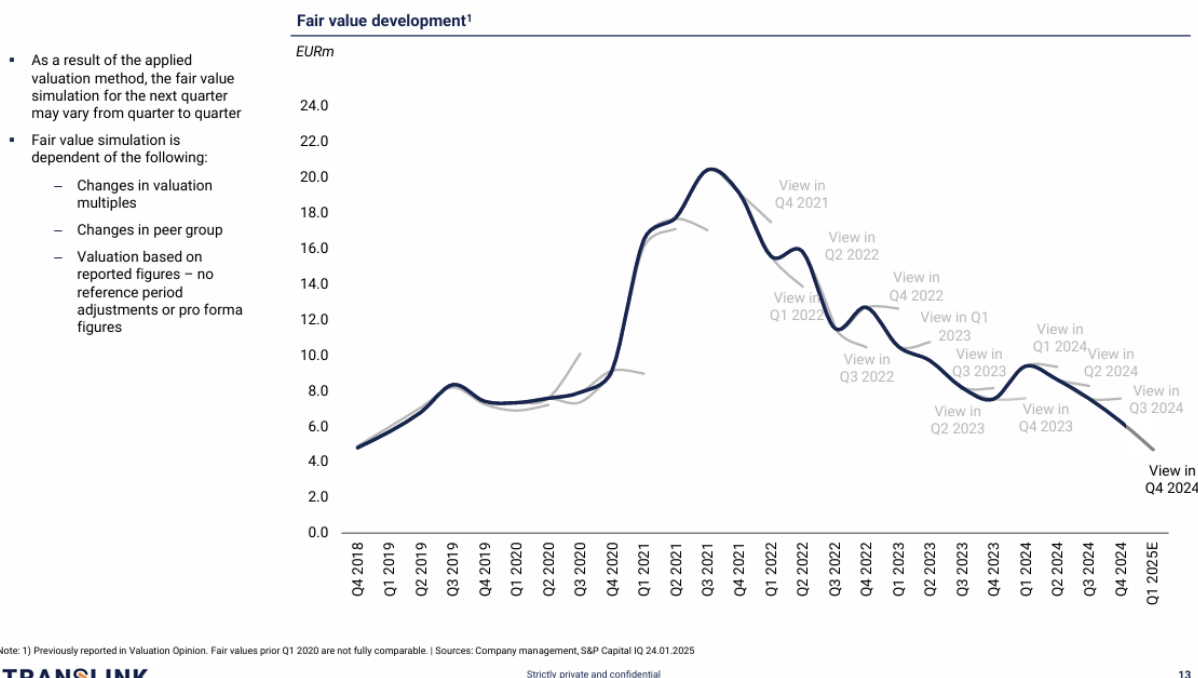
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2024 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittämiin.

Vastaavasti arvioitiin myös palveluliiketoiminta 12/2024. Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (III/IV)

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 oli erinomainen. Palvelut -segmentin nettotuotto parani, mutta 1,5 M€ alaskirjaus Juhola Asset Managementiin vei liiketuloksen negatiiviseksi. Palveluliiketoiminta organisoitiin viimeisellä kvartaalilla uudelleen.

Kiinteistöt-segmentti				
	10-12/2024	1-12/2024	10-12/2023	1-12/2023
LIKEVAIHTO	2 067	6 701	893	3 421
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-505	-2 242	-467	-2 024
NETTOTUOTTO	1 562	4 459	426	1 397
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	5 999	34	-163
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 461	3 249	-1 025	-1 193
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	274	1 265	4 976
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-23	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 023	13 958	700	5 017
Palvelut-segmentti				
	10-12/2024	1-12/2024	10-12/2023	1-12/2023
LIKEVAIHTO	766	3 275	946	3 436
Segmentin välittömät kulut	-695	-2 716	-818	-3 098
NETTOTUOTTO	71	559	128	338
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	-1 500	-1 500	-600	-600
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-14	-14	0	-33
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 443	-955	-472	-295

RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa.

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

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 1,1 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 kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palvelu-liiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

STRATEGISET TAVOITTEET 2024-2027

Yhtiön saavutti jokseenkin kaikki 2020-23 strategiset tavoitteensa. 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

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2024. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen.

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

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

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

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

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.368.746 osaketta ja yhtiön hallussa 20.350 osaketta. Katsauskaudella yhtiö hankki markkinoilta 9.945 omaa osaketta.

Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2024 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.760 osakasta (2.691). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 69 osakkaalla eli 2,6 %:lla.

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,27
GODOINVEST OY	222 602	3,48
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
JAM HOLDING OY	98 810	1,55
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
NORRGÅRD NILS EMIL	32 000	0,50
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	30 894	0,48
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	28 190	0,44
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
INVESTORS HOUSE OYJ	20 350	0,32

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

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

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

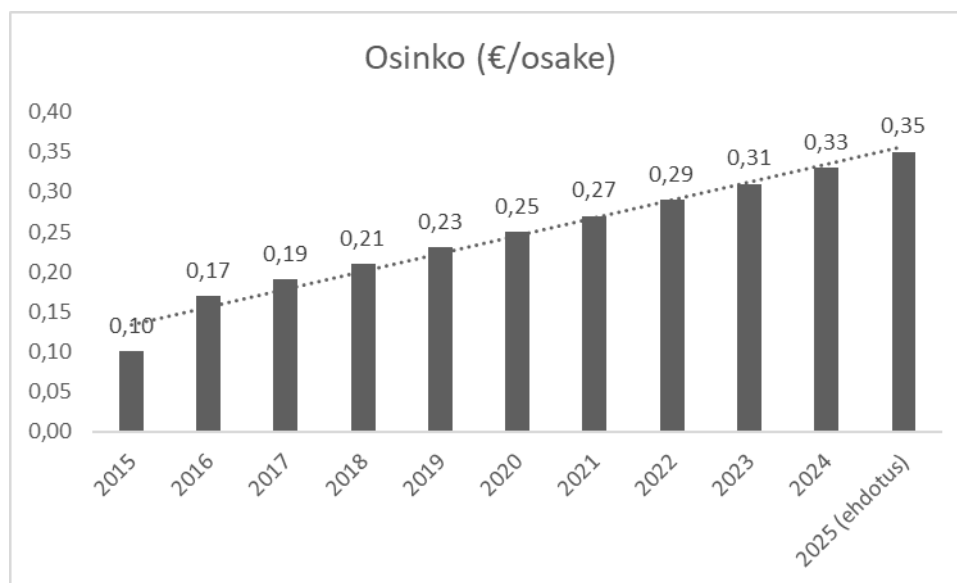
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

Yhtiökokous huhtikuussa 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

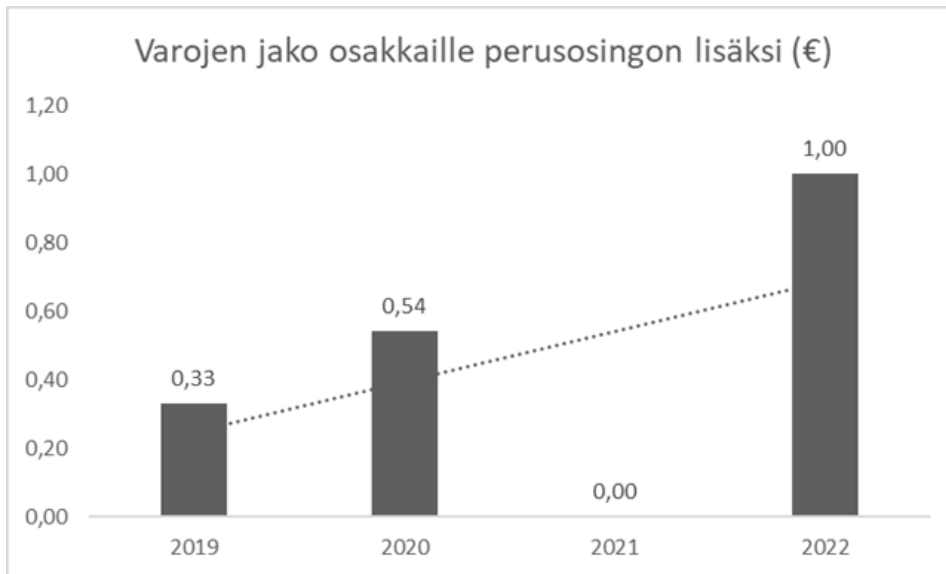
Yhtiön hallussa oli 31.12.2024 yhteensä 20.350 omaa osaketta.

Vuoden 2023 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,33 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen päättämä osinko oli yhdeksäs peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osinko maksettiin yhdessä erässä Q2 2024 aikana. Osinko oli noin 6,3 % tuotto vuodenvaihteen osakekurssilla. Se edusti noin 60 % osuutta vuoden 2023 tuloksesta.

Hallituksen esitys 10.4.2025 kokoontuvalle yhtiökokoukselle on 0,35 €/osake osinko. Osinko on 32 % vuoden 2024 osakekohtaisesta tuloksesta 1,08 €/osake.



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



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

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiön johtoryhmän 1.1.2025 alkaen muodostavat toimitusjohtaja Petri Roininen, palveluliiketoiminnasta vastaava Jukka Akselin ja talousjohtaja Harri Valo.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Apitaren ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kaupat olivat ns lähipiirikauppoja ja niitä koskevat päätökset tekivät hallituksen ei-jäävit jäsenet.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	Viite		1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset			6 701	3 421
Hallintopalkkiotuotot			3 275	3 436
Liikevaihto yhteensä	1	2	9 976	6 857
Kulut				
Ylläpitokulut	3		-4 958	-5 122
Nettotuotto			5 018	1 735
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4		5 999	-163
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5	11	3 249	-1 193
Poistot ja arvonalentumiset	12		-1 500	-600
Myynnin ja markkinoinnin kulut			-46	-20
Hallinnon kulut	6		-981	-805
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7		-37	-33
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14		274	4 976
Liikevoitto			11 976	3 897
Rahoitustuotot	8		308	354
Rahoituskulut	8		-1 689	-735
Rahoituserät, netto			-1 381	-381
Tulos ennen veroja			10 595	3 516
Tuloverot	9		-1 999	-13
Tilikauden tulos			8 596	3 503
Tilikauden laaja tulos yhteensä			8 596	3 503
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			6 850	3 559
Määräysvallattomille omistajille			1 746	-56
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			6 850	3 559
Määräysvallattomille omistajille			1 746	-56
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettyinä):				
Laimentamaton	10		1,08	0,56
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10		1,08	0,56

KONSERNITASE

1 000 €

VARAT	Viite	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	4 189	5 689
Aineettomat hyödykkeet	13	297	488
Aineelliset hyödykkeet	13 25	318	317
Sijoituskiinteistöt	11 25	80 788	27 879
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	0	473
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	0	5 922
Muut sijoitukset	14	278	0
Pitkäaikaiset saamiset			
Muut saamiset	14	2 210	2 686
Laskennalliset verosaamiset	17	353	791
Pitkäaikaiset varat ja saamiset yhteensä		88 433	44 245
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	87	89
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	5 196	696
Rahavarat	16	2 184	8 516
Lyhytaikaiset varat yhteensä		7 467	9 301
Varat yhteensä		95 900	53 546
Oma pääoma			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	19 734	19 796
Kertyneet voittovarot	19	16 031	11 260
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		38 328	33 619
Määräysvallattomien omistajien osuus		9 069	335
Oma pääoma yhteensä		47 397	33 954
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	6 730	1 080
Rahoitusvelat	18 21 22 25	14 347	9 039
Muut velat	18	0	423
Pitkäaikaiset velat yhteensä		21 077	10 542
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	18 21 22 25	24 644	7 750
Ostovelat ja muut velat	20 21	2 119	1 300
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	663	0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		27 426	9 050
Velat yhteensä		48 503	19 592
Oma pääoma ja velat yhteensä		95 900	53 546

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €

	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				-62	-2 079	-2 141
Emoyhtiön omistajille kuuluva						
Oma pääoma 31.12.2024 yhteensä		2 556	7	19 734	16 031	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

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	<i>Liite</i>	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen veroja		10 595	3 516
Oikaisut	1	-3 952	-3 110
Käyttöpääoman muutokset	2	-2 965	105
Maksetut korot		-1 689	-735
Saadut korot		308	354
Saadut/maksetut verot		-277	-48
Liiketoiminnan nettorahavirta		2 020	82
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	0	-1 013
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin		0	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		0	0
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		1 441	5 822
Muut sijoitukset		0	670
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-4 412	-385
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä		0	750
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		-295	233
Investointien nettorahavirta		-3 266	6 077
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		474	0
Lainojen takaisinmaksut		-3 039	-2 141
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		-363	0
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti		-57	-67
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-2 100	-1 978
Rahoituksen nettorahavirta		-5 085	-4 186
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)		-6 332	1 973
Rahavarat tilikauden alussa		8 516	6 543
Rahavarat tilikauden lopussa		2 184	8 516

Rahavirtalaskelman liitetiedot		1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
1.	<i>Oikaisut tilikauden tulokseen</i>		
	Käyvän arvon muutokset	-2 280	1 193
	Luovutusvoitot/-tappiot	-5 999	163
	Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-274	-4 976
	Poistot	1 500	600
	Muut oikaisut	1 720	109
	Rahoitustuotot ja -kulut	1 381	-199
	Oikaisut yhteensä	-3 952	-3 110
2.	<i>Käyttöpääoman muutokset</i>		
	Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4 024	811
	Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1 059	-706
	Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-2 965	105
3.	<i>Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin</i>		
	Kiinteistöjen hankintameno	0	-1 013
	Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0	0
	Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	0
	Investoinneista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	0	-1 013

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 13.3.2025 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 31.12.2024 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 yhteisölaainsäädännön 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, liikearvon arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen vahvistetuista tappioista. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

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

TILIKAUDELLA 2024 SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Tilikauden 2024 aikana voimaan tulleilla muutetuilla standardeilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

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 2024 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 nettovarot, erotus kirjataan liikearvoksi. Maksetun vastikkeen alittaessa hankitut nettovarot, erotus kirjataan tuotoksi hankintakaudella. Yhtiön johto arvioi jokaisen hankinnan yhteydessä, täyttääkö hankinnan kohde liiketoiminnan määritelmän. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, käsitellään omaisuuserien hankintana.

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

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

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

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

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

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoituista it-kuluista ja osana yrityshankintoja hankituista asiakassopimuksista. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineettomat hyödykkeet poistetaan 3-5 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Menot aktivoidaan aineettomiin hyödykkeisiin, kun ne ovat luotettavasti määriteltävissä ja pystytään osoittamaan, että valmis tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. 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 aktivoituilla perusparannuksilla lisättyyn

alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset hyödykkeet poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa, lähtökohtaisesti poistoajat ovat 3-5 vuotta.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

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

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä 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 2024 kiinteistöjen arvioinnit on suorittanut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

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

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Konserni kirjaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin kiinteistöihankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten, eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistusaajan 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 kiinteistöistä. 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 hankintamenuon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintamenuo 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 hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat ja -velat.

Myynti-, laina- ja muut vastaavat saamiset, arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan, 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 johdannais sopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

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

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenoan vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Konserni kirjaa saamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä saamisen arvonalentumisesta. Konsernissa arvioidaan vuosittain odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamisten osalta. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Yli 12 kuukauden kuluttua erääntyvät saamiset kirjataan taseessa pitkäaikaisiksi varoiksi.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

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

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

RAHAVARAT

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

RAHOITUSVELAT

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

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

OSTOVELAT JA MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

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

OMA PÄÄOMA

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

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

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

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen 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 diskonttorolla kirjattavasta rahoituskulusta. Vuokrasopimusvelkojen maksut esitetään rahavirtalaskelmassa osana rahoituksen rahavirtaa.

Konserni vuokralle antajana

Investors Housen ollessa vuokralle antajana kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle.

Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat olla myös sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

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

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

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

Tuotot palveluliiketoiminnasta tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n tuotot koostuvat rahastojen jatkuvista hallinnointipalkkioista, sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Hallinnointipalkkiot perustuvat hallinnoitavan rahaston varoihin, merkintä- ja lunastuspalkkiot sijoitettavaan tai lunastettavaan osuuteen. Hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kuluessa sitä mukaa kun rahastonhoitopalvelua tuotetaan. Merkintä- ja lunastuspalkkiot tuloutetaan kerralla, kun oikeus niihin on syntynyt.

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

YLLÄPITOKULUT

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

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

NETTOTUOTTO

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

AJANMUKAISTAMISINVESTOINNIT

Ajanmukaistamisinvestoinneiksi määritellään investoinnit kiinteistöihin, jotka parantavat kiinteistöjen tasoa ja niillä näin ollen katsotaan olevan normaaleja vuosikorjauskuluja pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa

vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIKEVOITTO

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

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

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2024 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Päätöksen mukaan enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella palkkion saajan näin valitessa. Palkkiot kirjataan kuluksi ja osakkeina maksettu osuus niistä suoraan omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

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

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

TULOVEROT

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

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

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

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä erillisyyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitason tasolla. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä 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 STANDARDIT 31.12.2024

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2024 mennessä.

*Vuokrasopimusvelka myynnissä ja takaisinvuokrauksessa – Muutokset IFRS 16:een
Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)*

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

*Velkojen luokittelu lyhyt- tai pitkäaikaisiksi - Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen
(sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)*

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

pitkäaikaiseksi, ellei näitä vaihto-oikeuksia ole kirjattu IAS 32:n mukaisesti omaan pääomaan.

Tavarantoimittajia tai palveluntuottajia koskevat rahoitusjärjestelyt – Muutokset IAS 7:ään Rahavirtalaskelmat ja IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten tavoitteena on parantaa tavarantoimittajia tai palveluntuottajia koskevien rahoitusjärjestelyjen läpinäkyvyyttä ja selvittää näiden vaikutuksia velkoihin, rahavirtoihin sekä maksuvalmiusriskiin. Muutokset edellyttävät laadullisten ja määrällisten tietojen esittämistä näistä rahoitusjärjestelyistä.

TULEVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT IFRS-TILINPÄÄTÖSSTANDARDIT

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

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

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen – Muutokset IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)*

Muutokset selvittävät, että yhtiön on sovellettava selvittämispäivään perustuvaa käsittelytapaa kirjatessaan rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan pois taseesta; ne myös sallivat sen, että yhtiö voi katsoa, että sähköistä maksujärjestelmää käyttäen maksettava rahoitusvelka on hoidettu ennen selvittämispäivää, jos tietyt edellytykset täyttyvät. Muutokset selvittävät soveltamisohjeita, jotka koskevat rahoitusvarojen sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaisuuksien arviointia, ml. rahoitusvarat, joiden sopimusehdot saattavat muuttaa sopimukseen perustuvien rahavirtojen ajoitusta tai määrää – esim. rahoitusvarat, joihin liittyy ns. ESG- piirteitä¹, rahoitusvarat, joihin ei liity takautumisoikeutta, ja rahoitusvarat, jotka sopimuksella toisiinsa sidottuja instrumentteja.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11 (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)*

Vuosittaiset parannukset -menettelyn (Annual Improvements) kautta IFRS-tilinpäätösstandardeihin tehtävät pienet ja muut kuin kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto*: Ensilaatijan suojauslaskenta
- IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* – Taseesta pois kirjaamisesta johtuva voitto tai tappio; Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot käyvän arvon ja transaktiohinnan välisestä jaksotettavasta erosta; Luottoriskistä tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* – Vuokrasopimusvelkojen kirjaaminen pois taseesta; Transaktiohintaa
- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös* – De facto -agentin määrittäminen
- IAS 7 *Rahavirtalaskelmat* – Hankintameno perustuva yhdistely

IFRS 18 *Presentation and Disclosure in Financial Statements** (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

IFRS 18 korvaa IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardin. IFRS 18:n keskeisimmät uudet vaatimukset ovat seuraavat:

- Tuloslaskelmassa tuotot ja kulut on luokiteltava kolmeen uuteen määriteltyyn ryhmään, eli liiketoiminnan, investointien ja rahoituksen ryhmiin, sekä esitettävä kaksi uutta välisummaa: ”Liikevoitto tai -tappio” sekä ”Voitto tai tappio ennen rahoitusta ja tuloveroja”.
- Johdon määrittelemistä tulokellisuutta kuvaavista tunnusluvuista on esitettävä liitetietoja tilinpäätöksessä. Nämä tunnusluvut ovat tuottojen ja kulujen välisummaa, joita käytetään julkisessa viestinnässä johdon näkemyksen

esittämiseen yhtiön taloudellisesta tuloksesta.

- Tietojen esittäminen tilinpäätöksessä perustuen informaation yhdistelyä ja erittelyä koskeviin tarkennettuihin yleisiin vaatimuksiin. Lisäksi yhtiöiltä, jotka erittelevät kulut tuloslaskelmassa toiminnoittain, edellytetään tiettyjen kulujen erittelyjen esittämistä liitetiedoissa.

IFRS 19 *Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures** (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Uusi standardi sallii sen, että tietyt edellytykset täyttävät tytäryhtiöt voivat soveltaa IFRS-tilinpäätösstandardeja laatimalla suppeammat tilinpäätöksen liitetiedot. Standardin nojalla tytäryhtiöt voivat ylläpitää vain yhtä kirjanpitoaineistoa, joka vastaa sekä niiden emoyhtiön että kyseisten yhtiöiden tilinpäätösten käyttäjien tarpeita, ja tämä vähentää tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia.

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

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

¹ ESG = Environmental, Social and Governance, millä yleensä tarkoitetaan ympäristövaikutuksiin, yhteiskunnalliseen ja sosiaaliseen vastuullisuuteen sekä hallintotapaan liittyviä asioita.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2024 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 netto-realisointiarvojen muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Segmentin merkittävin kiinteistöyhtiö on Koy Jyväskylän Kukkula I, joka on aiemmin ollut konsernin osakkuusyhtiönä ja tilikauden 2024 ensimmäisen vuosineljänneksen lopusta lähtien 100%:sti raportoituna tytäryhtiönä, josta vähemmistön omistusosuus on 1/3.

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää Juhola Asset Management Oy:n ja Infonia Oy:n harjoittaman kiinteistömanageraus- ja palvelutoiminnan, Investors House Kiinteistövarallisuudenhoidon hallinnoiman OVV franchising vuokranvälitystoiminnan ja IVH Rahaston harjoittaman rahastoliiketoiminnan.

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	2024	2023
Liikevaihto	6 701	3 421
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-2242	-2 024
Nettotuotto	4459	1 397
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5999	-163
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	3249	-1 193
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-23	0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	274	4 976
Segmentin liikevoitto	13 958	5 017

Palvelut-segmentti	2024	2023
Liikevaihto	3 275	3 436
Segmentin välittömät kulut	-2 716	-3 098
Nettotuotto	559	338
Poistot ja arvonalentumiset	-1 500	-600
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-14	-33
Segmentin liikevoitto	-955	-295
Liikevaihto	2024	2023
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	6 701	3 421
Palvelut-segmentin liikevaihto	3 275	3 436
Konsernin liikevaihto yhteensä	9 976	6 857
	2024	2023
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	13 958	5 017
Palvelut-segmentin liikevoitto	-955	-295
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-46	-20
Hallinnon kulut	-981	-805
Konsernin liikevoitto	11 976	3 897

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2024	2023
Vuokratuotot	6 340	3 376
Käyttökorvaukset	361	45
Rahastoliiketoiminnan tuotot	260	511
Hallinnointi- ja palvelutuotot	3 015	2 925
Yhteensä	9 976	6 857

Rahastoliiketoiminnan tuotot ja Hallinnointi- ja palvelutuotot sisältyvät tuloslaskelmassa erään Hallintopalkkiotuotot. Vuokratuottojen kasvua selittää mm Apitaren lisäosuuden hankinta ja sen konsolidointi tytäryhtiönä.

3 Ylläpitokulut	2024	2023
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-2 242	-2 024
Muut välittömät kulut	-2 716	-3 098
Yhteensä	-4 958	-5 122

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista, joista suurimpina erinä Juhola-yhtiöiden kulut (-1.406) sekä Infonia Oy:n kulut (-656). Kulueraan sisältyy myös poistoja -222 t eur.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2024	2023
Kiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	6 007	-98
Luovutusten välittömät kulut	-8	-65
Yhteensä	5 999	-163

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. Tilikaudella 2024 merkittävien luovutusvoitto kertyi osakkuusyhtiönä olleen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden myynnistä.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2024	2023
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	3 787	-950
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2	18
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot, IFRS 16	-30	-30
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-506	-231
Yhteensä	3 249	-1 193

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

6 Hallinnon kulut

Tilintarkastajan palkkiot	2024	2023
Tilintarkastus	123	103
Muut palvelut	0	14
Yhteensä	123	117

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot 78t EUR (68t EUR) on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut 45t EUR (49t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2024	2023
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	122	122
Hallitus, rahana maksettu osuus *	93	93
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	0	0
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	298	318
Johdon palkat ja palkkiot	513	533
Muut palkat ja palkkiot	1 205	1 558
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	280	378
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	23	66
Yhteensä	2 021	2 535

Henkilöstökuluista 1.563t EUR (2.145t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 458t EUR (390t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

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

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

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

Vuoden 2024 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 henkilöstörahasto-muotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan henkilöstörahastoon. Tilikauden tavoite perustui konsernin operatiiviseen tulokseen (EPRA).

Henkilöstö keskimäärin	2024	2023
Hallinnon henkilöstö	3	3
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	21	30
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	24	33
7 Liiketoiminnan muut tuotot / kulut	2024	2023
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	-37	-33
Yhteensä	-37	-33
Liiketoiminnan muut kulut muodostui kiinteistörahaston lopetukseen sekä tytäryhtiön hankintaan liittyvistä kuluista.		
8 Rahoitustuotot ja -kulut	2024	2023
Korkotuotot	308	354
Rahoitustuotot yhteensä	308	354
Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-1 670	-629
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0	0
Muut rahoituskulut	-19	-106
Rahoituskulut yhteensä	-1 689	-735
9 Tuloverot	2024	2023
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1 063	-25
Edellisten tilikausien verot	6	-6
Laskennallisten verojen muutos	-942	18
Yhteensä	-1 999	-13
Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2024	2023
Voitto ennen veroja	10 595	3 516
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-2 119	-703
Osakkuusyritysten vaikutuksen oikaisu	55	995
Verovapaiden tuottojen vaikutuksen oikaisu	0	-120
Muut erät	65	-185
Verokulu (-tuotto) tuloslaskelmassa	-1 999	-13
10 Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
	2024	2023
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	6 850	3 559
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl, ulkona ol.	6 363 141	6 387 337
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl, ulkona ol.	6 363 141	6 387 337
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,08	0,56
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,08	0,56

11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Ulkopuoliset kiinteistöarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2024 kiinteistöjen arvioinneista on vastannut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu uudet arviot tilikauden aikana, joiden mukaan käyvät arvot on määritetty.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

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

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärityksen epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2024 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee välillä +/-5 - +/-15 %.

Yhtiö käyttää lähtökohtaisesti arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi. Poikkeustilanteissa johto voi käyttää harkintaansa käyvän arvon määrittämisessä tämän vaihteluvälin sisällä. Tällainen poikkeustilanne yleensä edellyttää, että johdon käsitys kohteen arvosta poikkeaa olennaisesti arviokirjan keskikohdasta tai muu informaatio kuten aktiiviset, kauppoihin johtamattomat myyntitoimenpiteet arviokirjan mukaisiin arvoihin, antaa viitteitä kohteen todellisen arvon olevan alempi. Tällaista harkintaa on käytetty aiemmin yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Tilinpäätöstilanteessa kaikki kiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisiin arvoihin lukuunottamatta Porissa sijaitsevaa kiinteistöä, jonka arvoksi yhtiön johto on arvioinut arviokirjaa alemman arvon.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

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

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla
Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa. Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan arvot kiinteistöjen käyvästä arvosta
Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2024*Investors House Oy:*

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	56 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
<i>IVH Asunnot Oy -al konserni:</i>		
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 *	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21 *	Helsinki	100 %
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Lranta	100 %
<i>Apitare Oy -al konserni:</i>		
Koy Jyväskylän Kukkula I*	Jyväskylä	67 %

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

Sijoituskiinteistöjen hankinta ja myynnit

Tilikaudella 2024 ostettiin 33,3% Apitare Oy:n osakkeista ja konsernin omistusosuus yhtiöstä nousi 66,7 %:iin, sekä myytiin osakkuusyhtiönä oleen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeet, jotka muodosti 33,3% yhtiön osakekannasta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)

	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2024			
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
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0
Käypä arvo 31.12.	10 038	70 750	80 788
2023			
Tase-arvo 1.1.	10 512	18 369	28 881
Omaisuuserähankinnat	0	0	0
Myynnit	0	0	0
Käyvän arvon muutos	-300	-650	-950
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-42	0	-42
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-41	31	-10
Käypä arvo 31.12.	10 129	17 750	27 879

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2024

Tuottovaatimus, %, ka.	6,35 %
Hoitokulut, eur/m ² /kk, ka.	4,49
Vuokratuotto, eur/m ² /kk, ka.	14,81
Inflaatio-oletus, %, ka.	2,00 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	99 %
Vuokrattava ala yhteensä, m ²	36 934

2023

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

Apitaren hankinta selittää tuottovaatimuksen muuttumista.

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Vuoden lopussa 31.12.:	2024	2023
Asuntojen määrä:	72	74
Vuokrattava ala, m ²	3 114	3 221
Hoitokulut, eur/m ² /kk	6,67	6,13
Vuokratuotto, eur/m ² /kk	15,74	15,28

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus 31.12.2024

Herkkyysanalyysi

(luvut M€)

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

Kauppa-arvokohteet

Käyvän arvon muutos	-7,1	-3,5	-	3,5	7,1
---------------------	------	------	---	-----	-----

Tuottoarvokohteet

- Tuottovaatimuksen muutos, %-yks. -2 % -1 % 0 % 1 % 2 %

Käyvän arvon muutos	37,5	14,6	-	-10,2	-17,7
---------------------	------	------	---	-------	-------

Tuottoarvokohteet

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

Käyvän arvon muutos	-1,4	-0,7	-	0,7	1,4
---------------------	------	------	---	-----	-----

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoa sisältäen hankinnasta

johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoon ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään käytetty tasearvo.

Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöihin

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella myytiin kaksi asuntoa.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2024	2023
Vuokratuotot kiinteistöistä	6 701	3 421
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-2 242	-2 024
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
Yhteensä	4 459	1 397

12

Liikearvo

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

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

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

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

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmentin rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

t EUR	2024	2023
Juhola	1 264	2 764
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	650	650
IVH Rahastot	703	703
Infonia	1 572	1 572
Konserni yhteensä	4 189	5 689

Arvonalentumistestaus

Palvelusektorin kasvaessa liikearvojen määrittämisessä on vuonna 2022 siirrytty käyttämään riippumatonta ulkopuolista toimijaa. Vuonna 2024 arvonnääräittäjänä on toiminut Translink Corporate Finance. Arvonalentumistestaus perustuu Translinkin arvonnääräittämiseen ja sen arvonnääräittämisessä käyttämiin laskentaperusteisiin. Translink perustaa arvionsa useisiin eri arvonnääräisiin kuten diskontattu kassavirta, vertailukelpoiset yrityskaupat ja verrokkianalyysit.

Arvonnääräityksessä on käytetty kunkin palveluyksikön liikevaihdon ja liiketuloksen budjettilukuja

sekä johdon ennusteita, jotka kattavat kahden seuraavan vuoden ajanjakson.

Arvonalentumistestauksen ja erillisen arvioinnin perusteella Juholan liikearvoa alaskirjattiin tilikaudella -1.500 t eur yhtiön liikevaihdon ja tuloksen supistuttua. Alaskirjaus sisältyy tuloslaskelman erään Poistot ja arvonalentumiset.

Arvonalentumistestauksen herkkyyshanalyysit

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

	Liiketulostaso
	Ero
	oletukseen
	(%-yks)
Rahavirtaa tuottava yksikkö	
Juhola	0 %
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	-65 %
IVH Rahastot	0 %
Infonia	-76 %

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2024	2023
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	488	686
Lisäykset	0	5
Vähennykset	0	0
Poistot	-191	-203
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	297	488

Aineelliset hyödykkeet	2024	2023
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	317	58
Lisäykset	146	0
Käyttöoikeusomaisuuserälisäykset, IFRS 16	0	333
Vähennykset	0	0
Poistot	-145	-74
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	318	317

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistot yhteensä 217t eur on tuloslaskelmassa kirjattu ylläpitokuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä sekä pitkäaikaiset saamiset	2024	2023
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1.1.	5 922	1 306
Muut lisäykset/vähennykset	-6 196	-360
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	274	4 976
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	0	5 922

Apitare Oy ja sen 100%:sti omistama tytäryhtiö Koy Jyväskylän Kukkula I raportoitiin 28.3.2024 asti osakkuus-yhtiönä. Konsernin omistusosuus Apitare Oy:stä nousi 28.3.2024 toteutetulla osakekaupalla 66,6%:iin, minkä jälkeen yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen tytäryhtiönä.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy raportoitiin konsernin osakkuusyhtiönä 25.6.2025 asti, jolloin konserni luopui ja myi omistamansa osuuden 33,3 % yhtiön osakkeista.

Apitare Oy -konserni	1.1.-28.3.2024	2023
Liikevaihto 1.1.-28.3.2024	890	3 605
Tulos 1.1.-28.3.2024	432	18 730
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	144	6 243
Osakkuusyritykseltä saadut osingot/varojenjak	158	360

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	1.1.-25.6.2024	2023
Liikevaihto	33	1 422
Tilikauden tulos,	390	-3 801
josta raportoitu IVH-konsernissa 33,33%	130	-1 267
Osakkuusyritykseltä saadut osingot	0	0

Muut pitkäaikaiset saamiset	2024	2023
Saamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	2 567	3 097
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	119	222
Muutokset osakkuusyhtiösaamisissa	-2 567	-530
Muutokset muissa saamisissa	2 091	-103
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	2 210	2 686

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2024	2023
Vakuustalletukset	82	26
Vuokra- ja myyntisaamiset	325	494
Muut saamiset	2 000	11
Lainasaamiset	2 444	0
Siirtosaamiset	345	165
Yhteensä	5 196	696

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2024	2023
Erääntymättömät	242	415
Alle 30 pv	31	36
Yli 30 pv	52	43
Yhteensä	325	494

Lyhytaikaiset sijoitukset	2024	2023
Listatut osakkeet	87	89
Yhteensä	87	89

16 Rahavarat	2024	2023
Käteinen raha ja pankkitilit	2 184	8 516

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden	1.1.2024	Tuloslas- kelmassa	Muut muutokset	31.12.2024
2024 aikana:				
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

Laskennallisten verojen muutokset vuoden	1.1.2023	Tuloslas- kelmassa	Muut muutokset	31.12.2023
2023 aikana:				
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	630	-92	0	538
Muut väliaikaiset erot	246	7	0	253
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	876	-85	0	791
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 035	-103	0	932
Muut väliaikaiset erot	148	0	0	148
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 183	-103	0	1 080

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2024	2023
Pankkilainat	12 621	7 258
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	1 726	1 781
Muut velat	0	423
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2024	2023
Pankkilainat	23 994	7 618
Yritystodistukset	0	0
Käytössä olevat luottolimiitit	474	0
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	176	132

Rahoitusvelkojen voimakas nousu johtui Apitare Oy:n yhdistelystä konserniin konsernin omistusosuuden noustua tilikaudella aiemmasta 1/3:sta 2/3:aan. Apitare Oy raportoitii aiemmin osakkuusyhtiönä. Konsernin emoyhtiö on sopinut rahoittajapankin kanssa omavaraisuuskovenantista, joka on yhtiön strategisten tavoitteiden mukainen 45%. Yhtiö on 9 vuoden ajan pitänyt omavaraisuusasteensa yli tämän tavoitteen.

Konsernilla on lisäksi 700t euron luottolimiitti, josta oli käytössä tilinpäätöshetkellä 474t euroa.

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 20.350 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6 368.746 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2024	2023
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	19 796	19 868
Osingonjako	0	0
Omien osakkeiden hankinta	-62	-72
Muut lisäykset/vähennykset	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 734	19 796
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	11 260	9 682
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	-1	-1
Osingonjako	-2 100	-1 980
Osakeperusteiset liiketoimet	22	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	6 850	3 559
Kertyneet voittovarot 31.12.	16 031	11 260
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	38 328	33 619
Määräysvallattomien omistajien osuus	9 069	335
Oma pääoma yhteensä	47 397	33 954

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	2024	2023
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 0,33 euroa/osake, yhteensä 2.100 tuhatta euroa. Osingon maksu tapahtui huhtikuussa.

Osakeannit

Tilikauden 2024 aikana ei toteutettu osakeanteja.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta, joka oli voimassa vuoden 2024 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous 2024 jatkoi hallituksen valtuutusta päättää enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 30.6.2025 saakka.

Tilikaudella 2024 yhtiö hankki yhteensä 9.945 yhtiön omaa osaketta.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2024 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 30.6.2025 asti ja sitä ei ole vielä käytetty.

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa oli 20.350 yhtiön omaa osaketta.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot ja vakuudet	2024	2023
Vuokraennakot	13	22
Ostovelat	2024	2023
Ostovelat	433	356
Siirtovelat	2024	2023
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	664	10
Velat välillisistä työvoimakustannuksista	466	429
Korkojaksotusvelat	118	121
Johdannaisten käypä arvo	0	0
Muut siirtovelat	331	23
Siirtovelat yhteensä	<u>1 579</u>	<u>583</u>
Muut velat	2024	2023
Arvonlisäverovelka	330	157
Saadut vuokravakuudet	104	97
Kauppahintavelat	0	0
Muut	323	85
Muut velat yhteensä	<u>757</u>	<u>339</u>
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	2024	2023
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	2 782	1 300

21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset

Tilikauden päättyessä konsernilla ei ollut johdannaisia tai koronvaihtosopimuksia.

22 Vastuusitoumukset

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

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:**31.12.2024 31.12.2023**

Korolliset velat (t EUR) 37 089 14 876

	31.12.2024	31.12.2023
Emoyhtiö, Investors House Oyj	1 620	1 521
<i>Vakuudet</i>		
Koy Vantaan Neilikkatie 17 koko osakekanta		
Koy Jyväskylän Koivurannatie 1 koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmalan osakkeet 205 kpl		
<i>Eryistakaukset tytäryhtiöiden puolesta</i>	<i>7 070</i>	<i>7 570</i>

31.12.2024 31.12.2023

	31.12.2024	31.12.2023
Tytäryritysten korolliset velat	35 469	13 355
Apitare Oy	22 736	-
Investors House CF 1 Oy	186	186
Koy Vantaan Neilikkatie 17	6 634	6 934
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	250	450
IVH Kodit Oy	309	328
Juhola AM Oy	0	9
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 264	2 299
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	3 067	3 113
Koy Keskusväylä	23	36
<i>Eriteltyt lainat eivät sisällä IFRS 16-velkoja.</i>		
Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Apitare Oy	20 600	-
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Vantaan Neilikkatie 17	23 050	23 050
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	1 200	1 200
IVH Kodit Oy	2 025	2 025
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 964	2 964
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	4 000	4 000

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

	31.12.2024	31.12.2023
Sopimuksiin perustuvat maksut		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	9	14
Myöhemmin maksettavat	9	16
Yhteensä	18	30

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

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat 4,12 %

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. 6.654t eur , jotka liittyy kiinteistöjen myyntiin. Saamisilla on turvaavat vakuudet. 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 on lisännyt riskiä rahoituksen saatavuudesta.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2024	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	24 468	9 783	2 838
Yritystodistukset			
IFRS 16 -velat	176	307	1 419
Johdannaiset			
Muut velat	2 782	0	
Yhteensä	27 426	10 090	4 257

Pankkilainojen tulevana vuosina maksettavaksi kertyvät

korot, joita ei ole raportoitu veloissa 1 009 1 614 39

Lyhytaikaisista alle vuoden sisällä erääntyvistä pankkilainoista 22.725t eur muodostuu Apitare Oy:n lainoista, joiden tämän hetkisenä eräpäivänä on 31.12.2025. Lainojen maksuohjelma on tarkoitus neuvotella syksyn 2025 aikana.

2023	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	7 618	4 375	2 884
Yritystodistukset			
IFRS 16 -velat	132	320	1 461
Johdannaiset			
Muut velat	1 300	423	
Yhteensä	9 050	6 305	4 529

Pankkilainojen tulevina vuosina maksettavaksi kertyvät korot, joita ei ole raportoitu veloissa	775	1 187	184
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-------	-----

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:	2024	2023
Rahavarat	-2 184	-8 516
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 902	1 913
Korolliset lainat	38 991	14 877
Nettovelat	38 709	8 274
Oma pääoma yhteensä	47 397	33 954
Taseen loppusumma	95 900	53 546
Omavaraisuusaste	49,4 %	63,4 %
Nettovelkaantumisaste (gearing)	81,7 %	24,4 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	77,7 %	18,7 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintameno-noon arvostet.	Kaypaan arvoon tulos-vaikutteisesti	Yhteensä
2024			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	2 210		2 210
Muut sijoitukset (taso 3)			0
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
Muut velat	0		0
Yhteensä	14 347	0	14 347

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)			0
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

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2023			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	2 686		2 686
Muut sijoitukset (taso 3)			0
Yhteensä	2 686	0	2 686

Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	494		494
Muut saamiset	202		202
Lainasaamiset			0
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		89	89
Rahavarat	8 516		8 516
Yhteensä	9 212	89	9 301

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 781		1 781
Korolliset velat	7 258		7 258
Muut velat	423		423
Yhteensä	9 462	0	9 462

Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)			0
Korolliset velat	7 618		7 618
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	132		132
Ostovelat ja muut velat	1 300		1 300
Yhteensä	9 050	0	9 050

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

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

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

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat

		Yht.	Taso 1	Taso 3
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2024	0	0	0
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2023	0	0	0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2024	87	87	0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2023	89	89	0

Sijoitukset listattuihin yhtiöihin on esitetty taseen erässä Lyhytaikaiset sijoitukset.

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Apitare Oy	Suomi	Jyväskylä	67	67
Ikaali Invest Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Infonia Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito 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 Asset Management 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
Koy Jyväskylän Kukkula I	Suomi	Jyväskylä	67	67
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Suomi	Lappeenranta	100	100

Sisältää myös yhtiöt, jotka kuuluvat konserniin alakonsernirakenteen kautta.

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

25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / Muut vuokrasopimukset

IFRS 16 Käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat

Maanvuokrasopimukset	2024	2023
Maanvuokrasopimukset 1.1.	1656	1698
Lisäykset/Vähennykset	0	0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0	0
Tilikauden poistot	-41	-42
Maanvuokrasopimukset 31.12.	1615	1656
Toimistovuokrasopimukset	2024	2023
Toimistovuokrasopimukset 1.1.	257	70
Lisäykset/Vähennykset	133	272
Tilikauden poistot	-102	-85
Toimistovuokrasopimukset 31.12.	288	257
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	1913	1768
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	1903	1913
Vuokrasopimusvelat	2024	2023
Vuokrasopimusvelat 1.1.	1913	1768
Lisäykset/Vähennykset	133	285
Maksut	-143	-140
Vuokrasopimusvelat 31.12.	1903	1913
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1727	1781
Lyhytaikaiset velat yhteensä	176	132
Vuokrasopimusvelat yhteensä	1903	1913

Tuloslaskelma	2024	2023
Ylläpitokulut	-41	-87
Nettotuotto	-41	-87
Käyvän arvon muutos	0	0
Hallinnon kulut	-76	-16
Liikevoitto	-117	-103
Rahoituskulut	-26	-14
Tulos ennen veroja	-143	-117
Laskennallisten verojen muutos	0	0
Katsauskauden tulos	-143	-117

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:

	2024	2023
Yhden vuoden kuluessa	6 378	2 581
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	21 837	5 982
Yli viiden vuoden kuluttua	50 542	0
Yhteensä	<u>78 757</u>	<u>8 563</u>

Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	6	116
----------------------------------------------------------------	---	-----

26 Lähipiiritapahtumat

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

Konsernin johto tilikauden aikana:

Hallitus:

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

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Aleksi Aitala (Juhola Asset Management)

Tommi Juhola (Juhola Asset Management)

Harri Valo (talous ja hallinto)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2024	2023
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 31.12.2024:

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

	Osakkeita	%-osuus kaikista osakkeista
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	6 709	
Royal House Oy:n kautta	1 139 149	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 756 771	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 909 214	45,53 %
Taina Ahvenjärvi	909	0,01 %
Mikko Larvala	0	0,00 %
Vesa Lipsanen		
Henkilökohtaisesti	930	
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy:n kautta	27 989	
yhteensä	28 919	0,45 %
Joonas Rautiainen	0	0,00 %
Petri Roininen		
Core Capital Oy:n kautta	910 225	14,25 %
Aleksi Aitala		
Henkilökohtaisesti	1 546	
JAM Holding Oy:n kautta	98 810	
yhteensä	100 356	1,57 %
Tommi Juhola		
Henkilökohtaisesti	1 325	
JAM Holding Oy:n kautta	98 810	
yhteensä	100 135	1,57 %
Harri Valo	0	0,00 %
Lähipiirihankinnat		
Tilikauden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Investors House Oyj 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		
	2024	2023
Myyntit lähipiirille	5 000	25
Maksetut korot lähipiirille	0	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	0	2 567
Saamiset lähipiiriltä	6 444	0

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle myydyistä aiemmin osakkuusyhtiönä raportoidun Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK) osakkeista, jotka oli 1/3 JKK:n koko osakekannasta. Saamiset lähipiiriltä koostuu em. JKK:n osakkeiden myyntiin liittyvästä kauppahintasaamisesta 4000t eur Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lta sekä JKK:lta olevasta lainasaamisesta 2444t eur (2567t eur).

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöstiedote julkaistiin 10.2.2025 ja samassa yhteydessä kerrottiin yhtiön hallituksen osinkoesitys 0,35 €/osake makettavaksi yhdessä tai kahdessa osassa hallituksen päätöksen mukaan.

28 Yrityshankinnat

Tilikauden aikana ei toteutettu uusia yrityshankintoja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	€	€
Liikevaihto	3 014 754,47	2 728 494,08
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 949 667,75	2 700 990,80
Hallintopalkkiotuotot	65 086,72	27 503,28
Liiketoiminnan muut tuotot	5 030 944,82	70 742,48
Materiaalit ja palvelut	-2 137 365,86	-1 977 662,76
Ostot tilikauden aikana	-2 120 428,59	-1 956 945,26
Ulkopuoliset palvelut	-16 937,27	-20 717,50
Nettotuotto	5 908 333,43	821 573,80
Henkilöstökulut	-544 450,71	-514 997,26
Liiketoiminnan muut kulut	-1 962 573,24	-2 288 660,59
Liikevoitto	3 401 309,48	-1 982 084,05
Rahoitustuotot	451 045,97	1 233 914,50
Rahoituskulut	-1 179 369,71	-428 163,91
Rahoituskulut (netto)	-728 323,74	805 750,59
Voitto ennen veroja	2 672 985,74	-1 176 333,46
Tilinpäätössiirrot	790 950,00	397 907,16
Tuloverot	-567 518,48	0,00
Tilikauden voitto	<u>2 896 417,26</u>	<u>-778 426,30</u>

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	18 589 981,77	14 368 099,46
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	453 341,26	532 916,78
	<u>19 043 323,03</u>	<u>14 901 016,24</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	19 043 323,03	14 901 016,24
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 645 318,05	2 572 318,04
Lainasaamiset	2 000 000,00	0,00
Muut saamiset	62 403,01	52 266,98
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	0,00	1 291,46
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	55 299,16	72 867,16
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	0,00	0,00
Muut saamiset	4 456 884,36	2 567 002,02
Siirtosaamiset	35 165,59	36 934,92
	<u>9 255 070,17</u>	<u>5 302 680,58</u>
Rahat ja pankkisaamiset	16 329,39	6 828 792,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 271 399,56	12 131 472,80
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>28 314 722,59</u>	<u>27 032 489,04</u>
VASTATTAVAA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 755 653,50	19 796 292,27
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	187 898,16	3 066 655,99
Tilikauden voitto	2 896 417,26	-778 426,30
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	25 402 627,64	24 647 180,68

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	770 533,87	1 145 533,87
Saadut ennakot	0,00	0,00
Siirtovelat	0,00	449 290,50
	<u>770 533,87</u>	<u>1 594 824,37</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	849 409,57	375 000,00
Saadut ennakot	5 821,86	13 584,84
Ostovelat	91 140,82	67 232,64
Velat saman konsernin yrityksille	161 110,27	23 395,28
Muut velat	51 201,01	213 175,62
Siirtovelat	982 877,55	98 095,61
	<u>2 141 561,08</u>	<u>790 483,99</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**2 912 094,95** **2 385 308,36****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****28 314 722,59** **27 032 489,04**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTUALASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	2 672 985,74	-1 176 333,46
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	715 328,43	-1 363 950,59
Poistot	12 995,31	400 000,00
Kiinteistön luovutusvoitot/-tappiot	-3 791 406,86	1 505 516,30
Muut oikaisut	0,00	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-390 097,38	-634 767,75
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	983 241,89	-2 069 436,57
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	-125 133,12	-519 152,47
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	468 011,39	-3 223 356,79
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-37 696,54	-40 599,24
Saadut korot liiketoiminnasta	294 602,10	321 370,01
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	9 617,35	-9 617,35
Liiketoiminnan rahavirta	734 534,30	-2 952 203,37
 Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8 025 618,91	-26 102,09
Myönnettyt lainat	-5 392 500,01	-1 474 910,98
Takaisin maksetut lainat	442 408,00	8 486 154,04
Luovutustulot muista sijoituksista	6 539 240,09	381 374,00
Saadut osingot investoinneista	161 512,53	1 030 799,43
Muut tuotot investoinneista	0,00	39 979,57
Muut oikaisut	0,00	0,00
Investointien rahavirta	-6 274 958,30	8 437 293,97
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-375 000,00	-477 138,13
Lyhytaikaisten lainojen nostot	474 409,57	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-1 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-2 100 331,53	-1 980 345,58
Saadut ja maksetut konserniavustukset	790 950,00	397 907,16
Omien osakkeiden lunastaminen	-62 066,87	-71 286,95
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta	-1 272 038,83	-3 130 863,50
 Rahavarojen muutos	-6 812 462,83	2 354 227,10
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	6 828 792,22	4 474 565,12
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	16 329,39	6 828 792,22

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 5 030 944,82 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2024	2023
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	1 581 789,03	1 993 725,32
Atk-laite ja ohjelmistokulut	34 590,45	43 648,81
Muut kone- ja kalustokulut	0,00	19,32
Myynti- ja markkinointikulut	108 494,87	21 195,00
Matkakulut	5 977,33	4 958,97
Edustuskulut	1 537,84	0,00
Muut liiketoiminnan kulut	230 183,72	225 113,17
Yhteensä	1 962 573,24	2 288 660,59

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2024	2023
Tilintarkastus	77 828,55	59 454,35
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	6 102,62
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	77 828,55	65 556,97

Henkilöstökulut	2024	2023
Palkat ja palkkiot	472 376,03	448 186,28
Eläkekulut	64 002,03	60 178,39
Muut Henkilösivukulut	8 072,65	6 632,59
Yhteensä	544 450,71	514 997,26

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

Henkilöstökulut	2024	2023
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	18 000	18 000
Mikko Larvala	15 000	15 000
Petri Roininen	15 000	15 000
Joonas Rautiainen	15 000	15 000
Taina Ahvenjärvi	15 000	15 000
Vesa Lipsanen	15 000	15 000
Hallitus yhteensä	93 000	93 000
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	121 940	121 940
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	110 640	103 280
Kaikki yhteensä	325 580	318 220

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2024	2023
Toimihenkilöt	4	6

Rahoitustuotot ja -kulut	2024	2023
Osinkotuotot, konserni		512 035,00
Muut tuotot, konserni		39 979,57
Osinkotuotot, omistusyhteisyrietykset	158 200,00	359 800,00
Osinkotuotot, muut	3 312,53	764,43
Korkotuotot, konserniyhtiöt	102 709,95	199 080,14
Korkotuotot	186 823,49	122 255,36
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	451 045,97	1 233 914,50
Arvon alentumiset, konserniosuudet	1 133 085,60	382 418,11
Arvon alentumiset, omistusyhteisyrietykset	2 293,29	0,00
Korkokulut	43 400,81	45 221,96
Muut rahoituskulut	590,01	523,84
Rahoituskulut yhteensä	1 179 369,71	428 163,91

Siirtosaamiset	2024	2023
Tuloverot	0,00	9 617,35
Jaksotetut kulut	23 554,39	22 178,91
Muut	11 611,20	5 138,66
Yhteensä	35 165,59	36 934,92

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2024	2023
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 645 318,05	2 572 318,04
Yhteensä		

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2024	2023
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Konsernisiirtosaamiset	0,00	72 867,16
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	55 299,16	0,00
Yhteensä	55 299,16	72 867,16

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2024	2023
Siirtovelat konserniyrityksille	161 110,27	23 395,28
Yhteensä	161 110,27	23 395,28

Oman pääoman muutokset

	2024	2023
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.	19 796 292,27	19 867 579,22
Varojen jako / SVOP-sijoitus	21 428,10	0,00
Omien osakkeiden hankinta	-62 066,87	-71 286,95
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 755 653,50	19 796 292,27
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	2 288 229,69	5 047 001,57
Osingonjako	-2 100 331,53	-1 980 345,58
Tilikauden tulos	2 896 417,26	-778 426,30
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	3 084 315,42	2 288 229,69
Oma pääoma yhteensä 31.12.	25 402 627,64	24 647 180,68

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2024	2023
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 755 653,50	19 796 292,27
Edellisten tilikausien voitto	187 898,16	3 066 655,99
Tilikauden tulos	2 896 417,26	-778 426,30
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	22 839 968,92	22 084 521,96

Velat ja annetut vakuudet

	2024	2023
Velat rahoituslaitoksille	1 619 943	1 520 534
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 6.633.718,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Kiinteistö Osakeyhtiö Jyväskylän Koivurannantie 1 pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 250.000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2024	31.12.2023
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	117 792	116 345
Myöhemmin maksettavat	78 528	193 909
Yhteensä	196 321	310 254

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt**Sijoitukset**

	Saman konserni	Muut omistukset	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	14 368 099,46	532 916,78	0,00	14 901 016,24
Muutokset tilikaudella	4 221 882,31	-79 575,52		
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.2024	18 589 981,77	453 341,26	0,00	19 043 323,03

Siirtovelat, pitkäaikaiset	2024	2023
Muut	0,00	449 290,50
Yhteensä	0,00	449 290,50

Siirtovelat	2024	2023
Henkilöstökulut	87 060,64	75 884,77
Tuloverot	570 518,48	0,00
Korot	5 242,17	1 672,41
Muut	320 056,26	20 538,43
Yhteensä	982 877,55	98 095,61

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 (%)
Investors House Kiinteistö- varallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
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
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
Juhola Asset Management Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää		
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki		
Apitare Oy	Suomi	Jyväskylä	67	67
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	100	100
<i>IVH Asunnot Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>As Oy Hgin Alppikylän Haukkakatu 6-8</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>As Oy Hgin Pilvenpyörteent 21</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>As Oy Hgin Bysantinkuja 5</i>	<i>Suomi</i>			
<i>As Oy Hgin Harjannetie 22</i>	<i>Suomi</i>			
As Oy Helsingin Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Suomi	Lappeenranta	100	100
Kia Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100

Lähipiiriliiketoimet

Tilikauden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Investors House Oyj 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.€.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2024 on 2.555.543,23 euroa.

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

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2024 yhtiön hallussa on 20.350 yhtiön osaketta

Osakeannit

Yhtiökokous 18.4.2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista.

Yhtiön 2024 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 18.4.2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 30.6.2025 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 18.4.2024. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa on 20.350 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 30.6.2025 saakka.

Merkintäoikeudet

Hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman, josta merkittävässä on 25.000 osaketta. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5.55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakke arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

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

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Käytetyt kirjanpitokirjat

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

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

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

10-13	Pankkitilitositteet	Sähköisesti
20	Ostolaskut	Sähköisesti
30-32	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	Sähköisesti
49	Jaksotustositteet	paperitositteina

Konserni:	Kirjanpito	pdf-tulosteina
40	Muistiotositteet	pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:
Investors House Oyj
Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki
Sähköposti: harri.valo@investorshouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2024 voitonjakokelpoiset varat ovat 22.839.968,92 euroa.
Tilikauden voitto on 2.896.417,26 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,35 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 13.3.2025

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 14.3.2025

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi
KHT

Tilintarkastuskertomus

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa 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 tunnistaneeet tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

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

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 81 milj. euroa, muodostavat 84 % konsernitaseen loppusummasta.
- Tilikaudella sijoituskiinteistöjen tasearvo on kasvanut merkittävästi johtuen pääosin siitä, että aiemmin osakkuusyhtiönä yhdistellystä Apitare Oy:stä hankittiin 1/3 omistusosuus lisää, minkä jälkeen yhtiö on yhdistelty konserniin tytäryhtiönä.
- 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 kaupp-arvoon.
- Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia sekä merkittävimpien käyppien arvojen muutosten perusteita.
- Olemme lisäksi otoksin testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta sekä arvioineet arvonmäärityksen laskentaparametrien asianmukaisuutta.
- Olemme verranneet tilinpäätöksessä käytettyjä arvostuksia ulkopuolisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arvostusraportteihin.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 lausuntonne. 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.
- Suunnittemme 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 soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti 7 vuotta.

Muu informaatio

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

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömme samaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 14. maaliskuuta 2025

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT