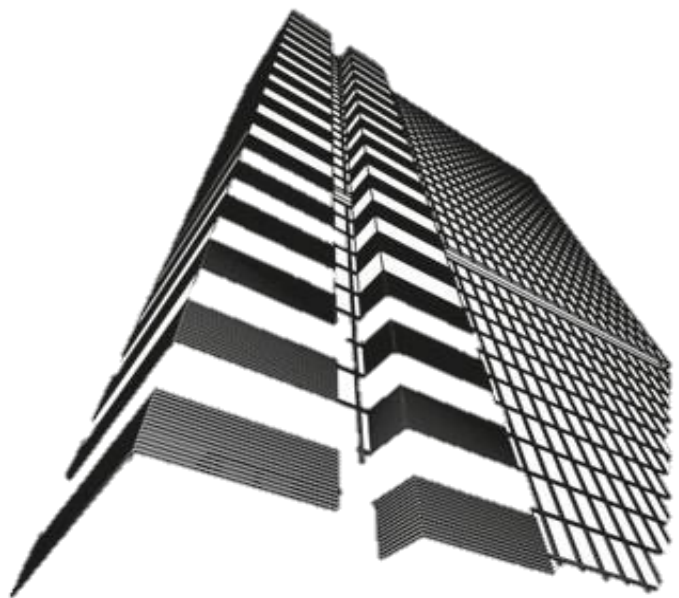


Investors House

KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2017



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3-15
Osakkeet ja osakkeenomistajat	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	13
Osakekohtaiset tunnusluvut	13
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	14
Tunnuslukujen laskentakaavat	15
Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernin tase	17
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	18
Konsernin rahavirtalaskelma	19
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	21
Segmentti-informaatio	30
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	31
2 Liikevaihto	32
3 Ylläpitokulut	32
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	32
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	32
6 Hallinnon kulut	32
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	34
8 Rahoitustuotot- ja kulut	34
9 Tuloverot	34
10 Osakekohtainen tulos	35
11 Kiinteistöt ja liikearvo	36
12 Aineettomat hyödykkeet	42
13 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sis. Orava Asuntorahasto	42
14 Myyntisaamiset ja muut saamiset	44
15 Rahavarat	45
16 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	45
17 Rahoitusvelat	45
18 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	46
19 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	48
20 Johdannaiset	48
21 Vastuusitoumukset	49
22 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	51
23 Tytäryritykset	54
24 Muut vuokrasopimukset	54
25 Lähipiiritapahtumat	55
26 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	56
27 Yrityshankinnat	56
Emoyhtiön tuloslaskelma	59
Emoyhtiön tase	60
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	62
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	63
Käytetyt kirjanpitokirjat	70
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	71
Tilintarkastuskertomus	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2017 – STRATEGIAN MUKAINEN TULOSKASVU JATKUI

Yleistä

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja osakkeen arvonkehitysestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

Investors Houselle vuosi 2017 edusti strategisten tavoitteiden mukaista etenemistä. Yhtiö kasvoi, sen tulos parani ja omavaraisuusaste nousi. Alla yhteenvetotaulukossa on esitetty tilikauden keskeiset tulokset.

Toimintaympäristö

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

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

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

Suomen talouden myönteinen kehitys jatkui ja laajeni. Noususuhdanteen kestästä ei kuitenkaan ole takeita. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

Katsauskauden tulos

Tilikauden tulos oli 5.047 t€ mikä on noin 37 % parempi kuin vertailukaudella vuonna 2016 (3.680 t€). Liikevoitto kasvoi ja oli 5.981 t€ (4.503 t€).

Tilikauden operatiivinen tulos (EPRA) kasvoi merkittävästi ollen 1.934 t€ (1.006 t€). Huoneistomyyntit toteutuivat hieman taseen käypiä arvoja korkeampaan hintaan, mutta ero ei ole tuloksen kannalta merkittävä. Operatiivisen tuloksen ja huoneistomyyntien lisäksi tulokseen vaikutti kaksi merkittävää kertaluonteista ja laskennallista erää. Kiinteistöjen arvonmuutokset vähennettynä ajanmukaistuskuluilla olivat positiiviset ja muodostivat tulokseen noin 2.570 t€

positiivisen erän. Asuntokannan arvonmuutos oli lievästi positiivinen. Pääosa arvonmuutoksesta syntyi toimitilakohteiden myönteisestä vuokratuottokehityksestä, mikä näkyi nousevina arvoina. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys on kuvattu liitteissä yksityiskohtaisemmin. Toiseksi, yhtiö on saanut katsauskaudella loppuun Kampus Skinnarila Oy:n (IVH Kampus) hankinnan käsittelyn ja tässä yhteydessä arvioinut laskennallisten verojen käsittelyn. Arvioinnin, jota on tarkemmin selostettu liitteessä, johdosta laskennallisten verojen muutos on aiheuttanut kertaluonteisen 653 t€ positiivisen muutoksen laskennallisten verojen määrään tilikaudella 2017.

Yhtiön oman pääoman tuotto oli 14,9 % (18,6 %).

Pääomarakenne ja rahoitus

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

Konsernin taseen loppusumma oli 75.658 t€ (43.588 t€). Oma pääoma yhteensä oli 46.147 t€ (21.695 t€) ja vieras pääoma yhteensä 29.511 t€ (21.893 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %.

Konsernin omavaraisuusaste paranani merkittävästi hyvän tuloskehityksen ja antien seurauksena olleen 61,0 % (49,8 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi vahvan kannattavuuskehityksen myötä ja oli 7,92 € / osake (6,99 € / osake).

Osakkuusyhtiö Orava Asuntorahasto ja sen 25,2 % omistusosuuden hankinta

Investors House hankki vaihtotarjouksella 2.414.582 kpl Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta, jotka edustavat 25,2 % Oravan osakkeita ja äänistä.

Investors Housen taseessa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeet ovat 31.12.2017 arvossa 5,59 €/osake. Oravan tilinpäätöstiedotteessaan ilmoittama osakekohtainen nettovarallisuus on 9,72 €/osake. Orava Asuntorahasto Oyj:n käsittelyä Investors Housen tuloksessa ja taseessa 2017 on käsitelty tarkemmin liitteessä. Investors Housen kannalta Orava on sen osakkuusyhtiö. Orava-sijoitus muodostaa noin 17 % konsernin taseesta kun 83 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä ja Managementistä.

Orava Asuntorahasto ylimääräinen yhtiökokous valitsi Oravan hallitukseen Taina Ahvenjärven, Petri Kovalaisen, Eljas Revon, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen. Hallitus järjestäytyi 18.12.2017 ja

valitsi puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen sekä irtisanoi Orava Rahastot Oy:n kanssa solmitun hallinnointisopimuksen yhden vuoden irtisanomisajalla.

Segmentti-informaatio

Investors House siirtyi 2016 tilinpäätöksen yhteydessä kahden liiketoimintasegmentin raportointiin. Muutoksen taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Management-toiminnan kasvanut osuus liikevaihdosta sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisenä liiketoiminta-alueina.

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

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

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuoella.

Liikevaihtotasolla sekä Kiinteistöt- että Management-segmentti kasvoivat. Kiinteistö-segmentin pääosin asunto- ja toimitilavuokrista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 80 % konsernin liikevaihdosta. Management –segmentin jatkuvista- ja kertaluontoisista palkkiotuotoista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 20 % konsernin liikevaihdosta.

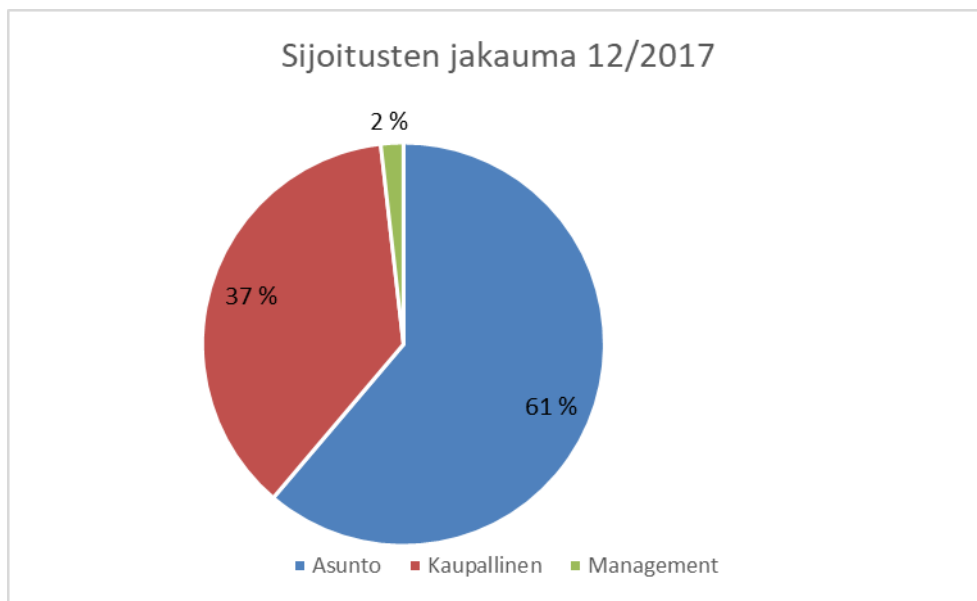
Sekä Kiinteistöt- että Management –segmenttien liikeluokset paranivat edellisvuoteen verrattuna.

Koko konsernin liikeluoksesta Managementin osuus oli 8 % ja Kiinteistöjen 92 %. Liikeluoksetarkastelu ei huomioi rahoituskuluja. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

Sijoitukset

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management – toiminnosta. Katsauskauden lopussa varoista 61 % oli sidottu asuntoihin, 37 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % Management-toimintaan.

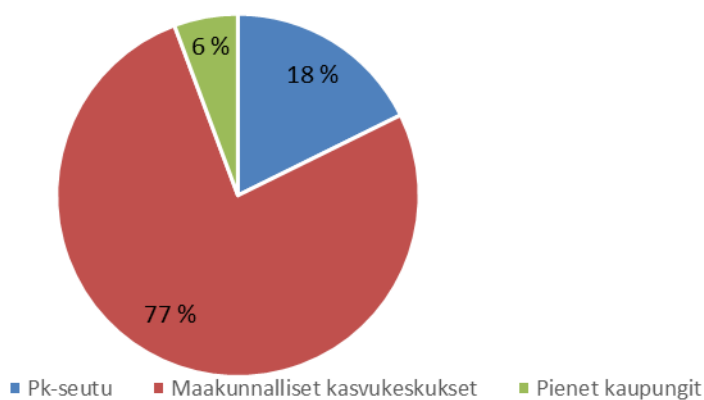
Hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2017. Orava Asuntorahasto on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Orava osakekohtainen arvo Investors Housen tilinpäätöksessä 31.12.2017 on 5,59 €/osake kun Oravan ilmoittama nettovarallisuus/osake on 9,72 €/osake.

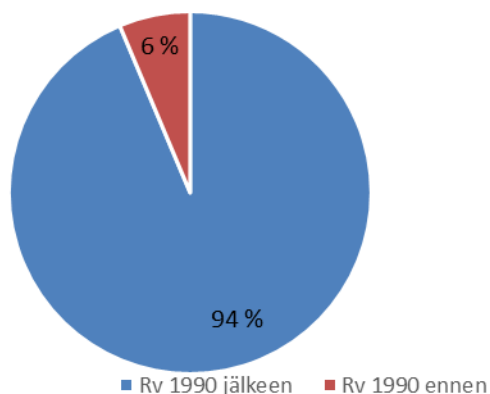
Sijoitussalkun nettotuotto joulukuussa 2017 vuositasolle skaalattuna oli 5,6 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Kiinteistösijoitusten maantieteellinen jakauma
12/2017



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen omistamat kiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Sijoituskiinteistöt rakennusvuoden mukaan
12/2017



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 94 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

Investoinnit ja myynnit

Tilikauden aikana yhtiö myi noin 60 asuinhuoneistoa Järvenpäässä, Porvoossa, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Kokonaisuutena myynnit tapahtuivat hieman markkina-arvoja parempiin hintoihin.

Keskeiset investoinnit olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutettu IVH Kampuksen hankinta ja haltuunotto Lappeenrannassa sekä Orava Asuntorahaston osakkaille suunnattu vaihtotarjous vuoden jälkimäisellä puoliskolla.

Vuokraustoiminta

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %. Vuokrausaste sisällöllisesti säilyi vakaana.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi kahdeksan prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju teki vuonna 2017 yli 3.900 vuokrasopimusta.

Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen

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

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 management-toimintaa. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntekijä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 94 % kiinteistösijoituksista.

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

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 61,0 %.

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 kiinteistötyyppisiin sekä toisaalta Management-toimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 94 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

Strategiset tavoitteet

Investors Housen hallitus on 27.11.2017 vahvistanut seuraavat strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet ja linjaukset:

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä.

Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Management. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa, jossa varojen sijoitetaan asuntoihin ja toimitila-kiinteistöihin. Management-segmentti on vähän pääomaa sitovaa palveluliiketoimintaa.

Liiketoimintasegmentit tukevat ja täydentävät toisiaan. Asuntojen, toimitilojen ja Management-toiminnan tuotot muodostavat kolme toisistaan osin riippumatonta tuottolähdettä. Resurssien riittävä käytön mahdollisuudet segmenttien välillä ovat hyvät.

Investors House-konserni pyrkii siihen, että sen osaketta omistavalla sijoittajalla olisi mahdollisuus vähintään 10 % vuotuisen kokonaistuottoon. Kokonaistuotto muodostuu osakkeen arvokehityksestä ja osingosta.

Osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina vuosittain 50-90 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

Konserni tavoittelee kannattavaa kasvua kaikilla toimintaloikoillaan. Operatiivista tulosta pyritään parantamaan vuosittain. Volyymien osalta tavoitteena on kasvattaa nettovarallisuus 100 M€:oon.

Rahoituksellisten riskien hallitsemiseksi konsernin omavaraisuusaste on vähintään 45 % ja emon lainojen suojausaste on vähintään 50 %

Strategiakaudella yksi erityisteema on Management -toiminnan laajennus. Konserni pyrkii lisäämään vähän pääomaa sitovaa kasavirrallista tuottoa.

Konserni pyrkii siihen, että osakkeen arvostus voisi perustua kahden erillisen liiketoimintasegmentin keskenään erilaisen arvonmuodostuksen huomioimiseen.

Investors Housen johto

Investors Housen hallitus muodostuu viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kaksi jäsentä on merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallitus kokoontui 22 kertaa vuonna 2017.

Investors Housen toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti.

Yhtiön johtoryhmä perustettiin tammikuussa 2017. Johtoryhmän jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (asunnot), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt) ja talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto).

Investors Housen tilintarkastajana on Nexia Oy, tilintarkastusyhteisön päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Katja Hanski.

Yhtiön palveluksessa oli 10 henkilöä (viisi henkilöä vuonna 2016 ja kaksi henkilöä vuonna 2015). Palkkojen yhteissumma oli 792 t€ (296 t€ vuonna 2016 ja 101 t€ vuonna 2015).

Osake ja osakkeenomistajat

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.015.871 osaketta ja yhtiön hallussa 166.416 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen. Lisäksi yhtiökokous on 29.5.2017 valtuuttanut hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista, joilla voidaan antaa enintään 1.100.000 yhtiön uutta osaketta, mistä valtuutuksesta on 31.12.2017 käyttämättä 181.117 osaketta.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 150.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella.

Yhtiöllä oli 29.12.2017 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.514 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 29.12.2017 olivat seuraavat:

	Omistettut osakkeet (kpl)	Omistusosuus (%)	Osakkeiden kokonaismäärä
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03	6182287
ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41	6182287
GODOINVEST OY	519025	8,40	6182287
CORE CAPITAL OY	493087	7,98	6182287
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,41	6182287
RATI-KIINTEISTÖT OY	114639	1,85	6182287
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	92800	1,50	6182287
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,41	6182287
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,37	6182287
HEKHOLM OY	80000	1,29	6182287
SIJOITUSRAHASTO DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01	6182287
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51	6182287
SALUKI INVEST OY	28500	0,46	6182287
KALAJA OLLI JUHANI	27728	0,45	6182287
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,39	6182287
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,32	6182287
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18250	0,30	6182287
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,29	6182287
SKOGMAN BO	18000	0,29	6182287
REVECO OY	17891	0,29	6182287
TUOMINIEMI JUKKA	17891	0,29	6182287

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

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esitys vuoden 2017 tuloksen perusteella jaettavaksi osingoksi on 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta operatiivisesta tuloksesta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

Asuntojen hintakehitys on tilastokeskuksen mukaan ollut myönteistä, mutta varmuutta sen jatkumisesta ei ole.

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

Ohjeistus

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2018 operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö arvioi, että on olemassa edellytykset vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) säilymiselle vähintään vuoden 2017 tasolla.

Osinkoehdotus

Yhtiön hallitus esittää 23.4.2018 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että vuoden 2017 tuloksen perusteella maksettaisiin osinkona 0,21 €/osake (vertailukaudella 0,19 €/osinko). Ehdotus perustuu osinkopolitiikkaan, jonka mukaan yhtiö jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta osinkoina. Nyt esitettävä osinko on 66 % tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaettavaksi esitettävä osakekohtainen osinko on 11 % suurempi kuin edellisvuonna ja 24 % suurempi kuin toissavuonna. Osinkoon ovat oikeutettuja kaikki osakkeet ml 10/2017 Oravan osakkeenomistajille suunnatussa osakeannissa annetut osakkeet.

Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Investors House solmi 22.2.2018 sopimuksen, jolla se hankkii noin 67 %:n enemmistöomistuksen Dividend House Oy:stä. Dividend House on osinkoteemaan erikoistunut rahastoyhtiö. Dividend Housen toimivasta johdosta toimitusjohtaja Risto Päivänsalo, salkunhoitaja Antti Lahtinen sekä myyntijohtajat Tuomas Hillukkala ja Ville Terhemaa jatkavat yhtiön osakkaina. Dividend House hakee AIFM-toimilupaa perustaakseen ja lanseeratakseen vaihtoehtoisrahastoja.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat €	2017	2016
Liikevaihto	6 449	3 134
Liiketulos	5 981	4 504
% liikevaihdesta	92,7	143,7
Tulos ennen veroja	5 559	4 137
% liikevaihdesta	86,2	132,0
Tilikauden tulos	5 047	3 680
% liikevaihdesta	78,3	117,4
Oman pääoman tuotto %	14,9	18,6
Sijoitetun pääoman tuotto %	10,6	13,3
Omavaraisuusaste %	61,0	49,8
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	1 315	4 255
% liikevaihdesta	20,4	135,8
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	10	5
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	2017	2016
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	1,20	1,12
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	1,20	1,12
Osakekohtainen oma pääoma €	7,67	6,55
Osingot tuhatta €	1263	629
Osakekohtainen osinko, €	0,21	0,19
Osinko tuloksesta %	25,0 %	17,1 %
Efektiivinen osinkotuotto %	2,8	3,2
Hinta/voitto	6,2	5,2
Osakkeen kurssikehitys, €	2017	2016
ylin kurssi	8,06	6,69
alin kurssi	6,03	5,25
keskikurssi	7,00	5,76
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	7,4	5,97
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	44 517	19 765
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	445 921	393 826
% osakkeiden lukumäärästä	10,6 %	12,0 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	6 015 871	3 310 764
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	4 210 196	3 282 402

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2017 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2018 aikana on 0,21 € per osake.

EPRA -TUNNUSLUVUT	2017	2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	1 934	1 006
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,46	0,31
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	47 653	23 142
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	7,92	6,99

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	31.12.2017	31.12.2016
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	5 047	3 680
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-1 123	-1 907
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	394	130
-/+ Liiketoimintojen yhdistämisten tulosvaikutus	-1 841	0
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	-853	-1 307
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	52	26
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-87	-54
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	139	15
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	-31	87
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	237	336
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	1 934	1 006

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	31.12.2017	31.12.2016
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	46 128	21 695
- Muun oman pääoman rahasto	-	-
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	83	114
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	1 442	1 333
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	47 653	23 142

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		5 167	2 592
Hallintopalkkiotuotot		1 282	542
	1, 2	6 449	3 134
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-3 260	-1 142
Nettotuotto		3 189	1 992
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	35	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	2 570	1 776
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-83	-62
Hallinnon kulut	6	-768	-588
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-18	1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	13	1 056	1 357
Liikevoitto		5 981	4 503
Rahoitustuotot	8	37	3
Rahoituskulut	8	-459	-370
Rahoituserät (netto)		-422	-367
Tulos ennen veroja		5 559	4 136
Tuloverot	9	-512	-457
Tilikauden tulos		5 047	3 680
Tilikauden laaja tulos yhteensä		5 047	3 680
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		5 048	3 680
Määräysvallattomille omistajille		-1	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		5 048	3 680
Määräysvallattomille omistajille		-1	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä):			
Laimentamaton	10	1,20	1,12
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	1,20	1,12

KONSERNITASE	Viite	31.12.2017 1 000 €	31.12.2016 1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	11	1 350	1 350
Aineettomat hyödykkeet	12	39	0
Sijoituskiinteistöt	11	54 787	35 737
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	0	6
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	13	13 583	1 844
		<u>69 759</u>	<u>38 937</u>
Vaihto-omaisuus			
Myynnissä olevat kiinteistöt	11	3 029	2 816
		<u>3 029</u>	<u>2 816</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	13	0	475
Laskennalliset verosaamiset	16	208	23
		<u>208</u>	<u>498</u>
Lyhytaikaiset varat			
Saamiset osakkuusyrityksiltä	13	10	272
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14	1 187	556
Rahavarat	15	1 465	510
		<u>2 662</u>	<u>1 338</u>
Varat yhteensä		<u>75 658</u>	<u>43 589</u>
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	18	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	18	7	7
Muut rahastot	18	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18	29 367	9 359
Kertyneet voittovarot	18	14 198	9 773
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		<u>46 128</u>	<u>21 695</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus		19	0
Oma pääoma yhteensä		<u>46 147</u>	<u>21 695</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	16	1 490	1 466
Rahoitusvelat	17 20 21	21 408	18 273
		<u>22 898</u>	<u>19 739</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17 20 21	4 323	1 259
Ostovelat ja muut velat	19	2 041	879
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	19	249	17
		<u>6 613</u>	<u>2 155</u>
Velat yhteensä		<u>29 511</u>	<u>21 894</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>75 658</u>	<u>43 589</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Tuhatta €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	18	2 556	7	9 359	9 773	21 695
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					5 047	5 047
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					5 047	5 047
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-629	-629
SVOP-lisäykset				20 008		20 008
Osakeperusteiset liiketoimet					7	7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				20 008	-622	19 386
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2017		2 556	7	29 367	14 198	46 128
Määräysvallattomien omistajien osuus						19
Oma pääoma 31.12.2017 yhteensä						46 147

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	18	2 556	7	8 651	6 651	17 865
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					3 680	3 680
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					3 680	3 680
Liiketoimet omistajien kanssa						
SVOP-lisäykset				708		708
Osingonjako					-563	-563
Osakeperusteiset liiketoimet					4	4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				708	-559	149
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2016		2 556	7	9 359	9 773	21 695

Vuonna 2017 on muutettu korkojohdannaisten käsittelyä. Ne on aiemmin kirjattu muihin laajan tuloksen eriin ja suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Muutoksen jälkeen johdannaisia käsitellään käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavina. 2016 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (tuhatta €)

	Liite	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		5 551	4 137
Oikaisut	1	-3 556	-2 923
Käyttöpääoman muutokset	2	33	-82
Maksetut korot		-454	-253
Saadut korot		6	3
Saadut/maksetut verot		-133	-235
Liiketoiminnan nettorahavirta		1 448	647
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-1 315	-4 255
Investoinnit osakkuusyrityksiin / Orava Asuntorahasto Oyj		-927	0
Investoinnit muihin osakkuus- ja yhteisyrityksiin		-77	-963
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-39	-920
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		2 315	1 231
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		150	-150
Investointien nettorahavirta		107	-5 057
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		1 985	7 404
Lainojen takaisinmaksut		-3 123	-2 133
Osakeannit antien kuluilla vähennettynä		1 167	0
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-629	-563
Rahoituksen nettorahavirta		-600	4 708
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)		955	298
Rahavarat tilikauden alussa		509	211
Rahavarat tilikauden lopussa		1 464	509

Rahavirtalaskelman liitetiedot**1. Oikaisut tilikauden tulokseen**

Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-1 123	-1 907
Edullisen kaupan tuloutus	-1 979	0
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-35	-27
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-1 048	-1 356
Muut oikaisut	208	0
Rahoitustuotot ja -kulut	421	367
Oikaisut yhteensä	-3 556	-2 923

2. Käyttöpääoman muutokset

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-399	-363
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	432	281
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	33	-82

3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin

Kiinteistöjen hankintameno	8 131	5 133
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-696	-207
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	-6 120	-671
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	1 315	4 255

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET****KONSERNIN PERUSTIEDOT**

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

Investors House Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.3.2018 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 31.12.2017 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

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

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

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Merkittävimmät arvion varaiset seikat liittyvät liitetiedossa 11 esitettyyn sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen, liikearvon ja muiden omaisuuserien arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verojen kirjaamiseen. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

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

MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN

Yhtiö on katsauskaudella muuttanut suojaustarkoituksessa pitämiensä korkojohdannaisten kirjaustapaa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset on aiemmin kirjattu laajaan tuloslaskelmaan ja suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset on siirretty osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa. Vertailutiedot on oikaistu vastaavasti.

Vaikka instrumenttien keskeiset ehdot vastaavat suojattavaa vaihtuvakorkoista velkaa ja näin ollen täyttää pääosin tehokkaan suojauksen vaatimukset, instrumentteihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdosta johdannaiset on uudelleen luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors Housella on kaksi segmenttiä. Raportoivat segmentit ovat:

- Kiinteistöt-segmentti, joka sisältää konserniin kuuluvat asunto-osaakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöyhtiöt, kiinteistöyhtiöt sekä pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät kiinteistöinvestoinnit.
- Management-segmentti, joka sisältää konsernin harjoittaman hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan.

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

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Investors House Oyj:n, tytäryritysten sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2017 konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt luettelaa liitetiedossa 23, Osakkuus ja yhteisyritykset liitetiedossa 13.

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

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

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan

päivänä, jona määräysvalta lakkaa. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta sekä tilikauden tuloksesta esitetään erillään määräysvallattomille omistajille ja emoyhtiön omistajille kuuluva osuus.

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 yhtiö, jossa konsernin omistusosuus 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. Yhteis- ja osakkuusyrietysten tulo-osuus esitetään omana eränä konsernituloslaskelmassa.

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Konsernin liikearvot muodostuvat hankituista Management –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 hankintamenoa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoa. Aineettomat hyödykkeet poistetaan 20 % 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.

SIJOTUSKIINTEISTÖT

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.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa arviointipäivän markkinaolosuhteita. Konserni pyrkii arvioittamaan kaikki toimintansa kannalta merkittävät sijoituskiinteistöt vähintään kerran vuodessa. Jos on olemassa viitteitä sijoituskiinteistön merkittävästä käyvän arvon muutoksesta, arviointi voidaan tehdä useammin. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrittämisessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita. Vuonna 2017 kiinteistöjen arvioinnin ovat suorittaneet Catella Property Oy ja Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Konserni määrittelee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon asuntojen osalta kauppaa-arvoon ja kaupallisten sijoituskiinteistöjen osalta tuottoarvoon perustuen. Johtuen siitä, että kiinteistöjen arvot eivät perustu suoraan havaittaviin markkinanoteerauksiin tai muihin sellaisenaan käytettävissä oleviin syöttötietoihin, konserni on tilinpäätöksen yhteydessä uudelleenluokitellut kaikki sijoituskiinteistönsä käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

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 omistussajan arvonnoususta hyötymiseksi. Lähtökohtaisesti tällaiset kiinteistöt asetetaan heti myytäväksi eikä niissä olevia asuntoja tai tiloja aseteta vuokralle. Jos myynti ei toteudu lyhyellä aikavälillä hankinnasta, konserni saattaa vuokrata väliaikaisesti osan kiinteistöstä. Tämä väliaikainen vuokraus ei aiheuta kiinteistön luokittelusta sijoituskiinteistöksi, jos myyntitoimenpiteet jatkuvat ja konsernin aikomus on myydä kiinteistö. Vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään sijoituskiinteistöihin ja arvostetaan tämän jälkeen käypään arvoon muiden sijoituskiinteistöjen tavoin, jos konserni lopettaa myyntitoimenpiteet, laittaa kiinteistön kokonaisuudessaan vuokralle ja luokittelee kiinteistön sijoituskiinteistöksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamisen aikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista. Konserni arvostaa keskeneräiset kohteet alkuperäiseen hankintamenoonsa. Kiinteistö siirretään taseessa Sijoituskiinteistöt-ryhmään sen valmistuttua. Kiinteistö arvostetaan käypään arvoon konsernin noudattamien periaatteiden mukaisesti siinä vaiheessa kun se on valmis ja otettu käyttöön. Konsernilla on pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävän yhteisyrityksen kautta rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Konsernin rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu seuraaviin ryhmiin: lainat ja muut saamiset, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat sekä jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat. Luokittelu tapahtuu hankinnan tarkoituksen perusteella ja luokittelu tehdään hankinnan yhteydessä.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät eikä konserni pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Kaikki konsernin tilinpäätöshetken rahoitusvarat on luokiteltu lainoihin ja muihin saamisiin ja ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvaroihin/-velkoihin konserni on luokitellut johdannaisopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

Johdannaisia lukuun ottamatta kaikki muut rahoitusvelat on luokiteltu jaksotettuun hankintameno arvostettaviksi rahoitusveloiksi.

MYynti- JA MUUT SAAMISET

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden alkuperäiseen hankintameno vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla, jonka katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa. Konserni kirjaa myyntisaamisten arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina.

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat –ryhmään luokitellaan konsernin suojaustarkoituksessa pitämät korkojohdannaiset. Yhtiö on katsauskaudella muuttanut suojaustarkoituksessa pitämiensä korkojohdannaisten kirjaustapaa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset on aiemmin kirjattu laajaan tuloslaskelmaan ja suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset on siirretty osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa. Vertailutiedot on oikaistu vastaavasti.

Vaikka instrumenttien keskeiset ehdot vastaavat suojattavaa vaihtuvakorkoista velkaa ja näin ollen täyttää pääosin tehokkaan suojauksen vaatimukset, instrumentteihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdosta johdannaiset on uudelleen luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi. Konserni määrittelee johdannaisten käyvän arvon perustuen summaan, jonka se joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Sopimusten käyvät tasearvot on määriteltä tulevien rahavirtojen nykyarvoon perustuvalla menetelmällä. Varmistukseen arvonmäärityksen tuloksesta, konserni vertaa saatuja arvoja johdannaisopimusten vastapuolien raportointipäiville ilmoittamiin, omien arvonmääritysten lopputulokseen varmistukseen etteivät arvot eroa toisistaan olennaisesti. Edellä kuvatusta arvonmääritysmetodista johtuen, konserni luokittelee johdannaiset käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

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 hankintameno 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 maksuvelvoitteita, 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.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

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

Konserni vuokralle antajana

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

TULOUTUSPERIAATTEET

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

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

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

Tuotot palveluliiketoiminnasta tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

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 Management-segmentin kaikki operatiiviset kulut kirjataan ylläpitokuluihin. Management-segmentin operatiiviset kulut koostuvat palveluita suorittavien henkilöiden palkka- ja muista henkilöstökuluista ja alihankintana suoritettavien palveluiden osalta ulkopuolisten palveluntarjoajien veloituksista.

NETTOTUOTTO

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

AJANMUKAISTAMISINVESTOINNIT

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

LIIKEVOITTO

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

TYÖSUHDE-ETUUDET

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan ja työntekijöiden palkasta. Työntekijät sisältävät hallinnon, kiinteistöt-segmentin sekä palveluliiketoiminnan henkilöstön. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia ja eläkejärjestelyt on hoidettu ja kirjattu, kun velvoite on syntynyt.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 18.3.2016 toimitusjohtajan optio-ohjelmasta. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä sovituin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinta käsitellään osakeperusteisena liiketoimena ja kirjataan henkilöstökuluksi tasaisesti syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettava osuus kirjataan suoraan omaan

pääomaan kertyneisiin voittovaroihin. Ohjelman ansaintajakso on päättynyt ja optiot käytetty vuoden 2017 aikana.

2017 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.

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 30.1.2017 konsernin koko henkilöstöä koskevasta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustimen mittarina on ollut tilikauden 2017 operatiivinen tulos (EPRA). Osakkeina maksettava osuus on kirjattu kuluksi ja omaan pääomaan tilikauden aikana.

Tarkemmat tiedot kannustinjärjestelmistä tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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 erillisyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitasolla. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

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

OSINGOT

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

UUDEN TAI MUUTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

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

- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista, voimaan 1.1.2018

Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18 ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. Uusi standardi sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Konserni on arvioinut uuden standardin vaikutuksia myyntituottojensa kirjaamiseen.

Konsernin myyntituotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista, jotka eivät ole uuden standardin piirissä vaan niihin sovelletaan IAS 17 Vuokrasopimukset-standardia 31.12.2018 asti ja 1.1.2019 alkaen IFRS 16-standardia. Management-segmentin tuotot ovat IFRS 15 piirissä. Konserni on analysoinut uuden standardin vaikutuksen Management-tuottoihin ja päätynyt siihen, että muutoksilla ei ole vaikutusta konsernin myyntituottojen kirjaamiseen tältä osin. Tuotot kirjataan nykyiseen tapaan kun palvelu on suoritettu.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, voimaan 1.1.2018

Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 39-standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Standardi sisältää myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisien määrittämiseen. Standardin vaikutuksia on arvioitu ja konsernin näkemys on, että sen vaikutukset konsernitilinpäätökseen ovat vähäiset. Konserni on aiemmin kirjannut luottotappioita vain vuokrasaamisista ja määrällisesti hyvin vähän verrattuna vuosittaiseen vuokrasaamiskantaan.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset, voimaan 1.1.2019

Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 17-standardin. Uusi standardi edellyttää vuokralle ottajien kirjaavan taseeseensa vuokrasopimukset omaisuuseränä ja siihen liittyvänä velkana. Konsernissa on alustavasti arvioitu uuden standardin vaikutus. Olennaisin muutos tulee liittymään sijoituskiinteistöjen vuokratontteihin ja niiden kirjaamiseen taseeseen omaisuuseräksi ja velaksi kun ne aiemmin ovat olleet taseen ulkopuolisia vastuita. Vastaavasti myös tietyt koneiden ja laitteiden vuokrasopimukset tulevat edellä kuvatun käsittelyn piiriin.

Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17-standardin mukaisena eikä tällä konsernin alustavan arvioinnin mukaan tule olemaan merkittävää vaikutusta konserniin vuokralle antajana.

- Muutokset IAS 40:ään Sijoituskiinteistöjen siirrot, voimaan 1.1.2018

Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön. Konserni on arvioinut, että muutoksella ei ole vaikutusta sen tilinpäätökseen.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2017 ollut kaksi raportoitavaa segmenttiä, jotka määräytyvät liiketoiminnallisen jaon mukaan. Segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja selkeästi toisistaan erotettavissa oleviin liiketoiminta-alueisiin. Hallitus ja johto arvioivat segmenttien liiketaloudellista toimintakykyä ensisijaisesti liikevaihdon, nettotuoton ja liikevoiton perusteella.

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

Segmenttijako:**- Kiinteistöt-segmentti**

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

- Management-segmentti

Segmentti sisältää konsernin hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan. Hallinnointiliiketoiminta käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan sekä Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan.

Tuotot koostuvat hallinnointiliiketoiminnan osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuuspalkkioista sekä palveluliiketoiminnan osalta juoksevista palvelutuotoista, jotka on osin konsernin oman henkilöstön tuottamia palveluita ja osin konsernin ulkopuolisilta palveluntarjoajilta ostettavia palveluita. Segmentin kulut koostuvat pääasiassa alihankintana suoritettavista palveluista, oman operatiivisen henkilöstön henkilöstökuluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Vuoden 2017 aikana ei tuloutunut kertaluontoisia voitto-osuuspalkkioita (2016 1 kpl).

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2017 1 000 €	2016 1 000 €
Liikevaihto	5 168	2 593
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-2 465	-922
Nettotuotto	2 703	1 671
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	35	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 570	1 777
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-33	1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	1 056	1 356
Segmentin liikevoitto	6 331	4 832

Management-segmentti	2017	2016
Liikevaihto	1 418	541
Segmentin välittömät kulut	-932	-220
Nettotuotto	486	321
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	15	0
Segmentin liikevoitto	501	321

Management-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä oli vuonna 2017 137t EUR, joka on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Management-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa. Vuonna 2016 ei ole ollut segmenttien välisiä veloituksia.

Konserni yhteensä	2017 1 000	2016 1 000
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	6 331	4 832
Management-segmentin liikevoitto	501	321
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-83	-62
Hallinnon kulut	-768	-587
Konsernin liikevoitto	5 981	4 504

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2017	2016
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	5 168	2 592
Hallinnointipalkkio- ja palvelutuotot	1 281	542
	6 449	3 134

3 Ylläpitokulut	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-2 328	-922
Muut välittömät kulut	-932	-220
Yhteensä	-3 260	-1 142

Muut välittömät kulut koostuvat Management-segmentin välittömistä kuluista.

4 Kiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	2	-8
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	120	60
Luovutusten välittömät kulut	-87	-25
Yhteensä	35	27

Kiinteistöjen luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvä kulut.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 123	1 907
IFRS 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)	1 979	0
IFRS 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	-138	0
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-394	-130
Yhteensä	2 570	1 777

Investors House hankki toukokuussa 2017 aiemmin 30 %:sti omistamastaan Kampus Skinnarila Oy:stä vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleet 70 %. Hankinta määriteltiin IFRS 3 mukaiseksi liiketoimintojen yhdistämiseksi. Määrä, jolla hankitut yksilöidyt nettovarot ylittivät maksetun kauppahinnan, huomioitiin tuottona tilikaudella 2017. Kuvaus hankinnasta ja sen käsittelystä on esitetty tarkemmin liitetiedossa 27.

6 Hallinnon kulut	2017	2016
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	56	37
Muut palvelut	9	3
Yhteensä	65	40

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot, 47t EUR (32t EUR), on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut, 18t EUR (8t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2017	2016
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	110	69
Hallitus, rahana maksettu osuus	20	20
Hallituksen osakeperusteiset etuudet	14	7
Toimitusjohtajan optio-ohjelma, kuluksi kirjattu	5	5
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	419	0
Johdon palkat ja palkkiot	568	101
 Muut palkat ja palkkiot	 224	 195
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	175	46
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	28	12
Yhteensä	995	354

Henkilöstökuluista 711t EUR (124t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 284t EUR (231t EUR) hallinnon kuluihin.

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 18.3.2016 toimitusjohtajan lyhyen aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Toimitusjohtajalla on ollut oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Oikeus on käytetty 27.12.2017 kun toimitusjohtaja on myynyt optio-oikeuden määräysvaltayhtiölleen, joka on merkinnyt tämän jälkeen suunnatussa annissa 40.000 kpl yhtiön osakkeita. Merkinnästä on tiedotettu 27.12.2017 pörssitiedotteella.

Myöntämispäivä:	18.3.2016
Toteutusajanjakso:	1.12.2017-31.1.2018
Instrumentti:	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	40 000
Toteutushinta:	5,40
Hinta myöntämispäivänä:	5,67
2017 kuluksi kirjattu osuus, t€:	5
2017 omaan pääomaan kirjattu osuus, t€:	5

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 29.12.2017 toimitusjohtajan uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 150.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.2021-30.6.2022	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40

Vuoden 2017 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Puheenjohtajalle maksetaan 9.000 euroa sekä kullekin jäsenelle 6.000 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 20t euroa sekä osakkeina maksettuja 14t euroa.

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 30.1.2017 konsernin koko henkilöstöä koskevasta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustimen mittarina on ollut tilikauden 2017 operatiivinen tulos (EPRA).

	2017	2016
Henkilöstö keskimäärin		
Hallinnon henkilöstö	3	2
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	7	3
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	10	5

7 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	2017	2016
Muut tuotot/kulut	-18	1
Yhteensä	-18	1

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2017	2016
Johdannaisten käyvän arvon muutos	31	0
Muut rahoitustuotot	6	3
Yhteensä	37	3

Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslaineista	395	232
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0	87
Muut rahoituskulut	64	51
Yhteensä	459	370

9 Tuloverot	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	260	118
Edellisten tilikausien verot	0	0
Laskennallisten verojen muutos	252	339
Yhteensä	512	457

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2017	2016
Voitto ennen veroja	5 559	4 224
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	1 112	845
Liiketoimintojen yhdistämisen tulosvaikutus	-396	0
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	2	3
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	-210	-271
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0	-118
Muut erät	4	-2
Verokulu tuloslaskelmassa	512	457

10 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

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

	2017	2016
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	5 048	3 680
Osakemäärä, laimentamaton	4 210 196	3 282 402
Toimitusjohtajan kannustimen laimentava kpl-määrä	9 143	2 589
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	4 219 339	3 284 991
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,20	1,12
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,20	1,12

Toimitusjohtajan osakekannustinjärjestelmä on sisältänyt laimentavan instrumentin.

11 Sijoituskiinteistöt, vaihto-omaisuuskiinteistöt ja liikearvo

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 pyritään arvioimaan ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioijan toimesta vähintään kerran vuodessa.

Ulkopuoliset kiinteistönarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2017 kiinteistöjen arvioinneista ovat vastanneet Catella Property Oy ja Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä kiinteistöistä on laadittu uudet arviokirjat tilinpäätöspäivälle, joiden mukaan käyvät arvot on määritetty. Osasta kiinteistöistä on tehty tilinpäätöshetken lisäksi muita arvioita vuoden 2017 aikana. Suurin osa sijoituskiinteistöistä on kuitenkin arvioitu tilikauden 2017 aikana vain tilinpäätöshetkellä ja käyvän arvon muutokset kirjattu tulosvaikutteisesti tilinpäätöshetken arviokirjojen mukaisesti.

Merkittävimpien sijoituskiinteistöjen arviokirjat esitetään tilinpäätöksen julkaisemisen jälkeen yhtiön nettisivuilla www.investorshouse.fi.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

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

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärittämisepävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2017 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee suunnilleen välillä +/-2 - +/-10 %. Yhtiö käyttää lähtökohtaisesti arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi. Poikkeustilanteissa johto voi käyttää harkintaansa käyvän arvon määrittämisessä tämän vaihteluvälin sisällä. Tällainen poikkeustilanne yleensä edellyttää, että johdon käsitys kohteen arvosta poikkeaa olennaisesti arviokirjan keskikohdasta tai muu informaatio kuten aktiiviset, kauppoihin johtamattomat myyntitoimenpiteet arviokirjan mukaisin arvoin, antaa viitteitä kohteen todellisen arvon olevan alempi. Tällaista harkintaa on käytetty aiemmin yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Tilinpäätöstilanteessa kaikki kiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkian tasossa

Yhtiö on tilinpäätöksen yhteydessä siirtänyt kaikki sijoituskiinteistönsä käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Aiemmin sijoituskiinteistöt ovat olleet hierarkian tasolla 2.

Siirron peruste kauppaa-arvomenetelmällä arvostettavien asuinkiinteistöjen osalta on, että vaikka

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 olennaisuuden vuoksi asuinkiinteistöt on siirretty 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 siirretty 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 31.12.2017

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Porvoo	36,0 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Kampus Skinnarila Oy	Lappeenranta	100 %

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Yhtiö hankki toukokuussa 2017 tehdyllä kaupalla ulkopuolisessa omistuksessa olleen 70 % Kampus Skinnarila Oy:stä ("IVH Kampus"). IVH Kampus muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m²:sta vuokrattavia toimitiloja. Kyseessä oli lähipiiritransaktio, joka toteutettiin suuntaamalla myyjille suunnattu osakeanti, jossa annettiin 918.883 kpl emoyhtiön uusia osakkeita. Lisätietoa transaktiosta liitetiedoissa 25 - lähipiiriliiketoimet ja 27 - yrityshankinnat.

Sijoituskiinteistöjen myynnit

Yhtiö myi tilikauden aikana Hämeenlinnasta yhden asunnon ja Porvoosta 17 asuntoa. Myynnit toteutuivat, myyntiin liittyviä välittämiä kuluja huomioimatta, suunnilleen asuntojen tasearvoja vastaavilla kauppasummilla.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2017			
Tase-arvo 1.1.	28 237	7 500	35 737
Omaisuserähankinnat	0	0	0
Myynnit	-989	0	-989
Käyvän arvon muutos	23	1 100	1 123
Muut muutokset/muutokset hankintamenoo	-84	0	-84
Liiketoimintojen yhdistäminen	0	19 000	19 000
Käypä arvo 31.12.	27 187	27 600	54 787

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo**2016**

Tase-arvo 1.1.	19 994	6 800	26 794
Omaisuserähankinnat	7 830	0	7 830
Myynnit	-362	0	-362
Käyvän arvon muutos	1 207	700	1 907
Muut muutokset/muutokset hankintamenoo	-432	0	-432
Liiketoimintojen yhdistäminen	0	0	0
Käypä arvo 31.12.	28 237	7 500	35 737

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

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

	Toejoen City
2016	
Tuottovaatimus, %	7,50 %
Hoitokulut, eur/m2/kk	1,94
Vuokratuotto, eur/m2/kk	10,11
Inflaatio-oletus, %	2 %
Vuokrausaste 31.12., %	100 %
Vajaakäyttöoletus 2017	0 %
Vajaakäyttöoletus 2018 eteenpäin	2 %

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

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Keskimäärin koko asuinkiinteistökannasta	
Hoitokulut, eur/m ² /kk	2,53-5,11
Vuokratuotto, eur/m ² /kk	8,62-13,37
Vuokrattava ala, m ²	14 500

Tarkempia tietoja kohdekohtaisista parametreista löytyy yhtiön kotisivuilta www.investorshouse.fi, missä on julkaistu tilinpäätöksen julkistamisen jälkeen olennaisten kohteiden arviokirjat kokonaisuudessaan.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus**Herkkyysanalyysi**

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Käyvän arvon muutos	-2,7	-1,4	-	1,4	2,7

Tuottoarvokohteet

- Tuottovaatimuksen muutos	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Käyvän arvon muutos	7,9	3,5	-	-2,7	-5,0

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Käyvän arvon muutos	-0,6	-0,3	-	0,4	0,7

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistustajan arvonnoususta hyötymiseksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoa sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen hankinnat

Yhtiö hankki 16.2.2017 tehdyllä kaupalla 15 asuntoa Lahdesta Asunto Oy Lahden Kulmala-nimisestä yhtiöstä. Kaupassa myyjäosapuolena oli A.Ahlström Kiinteistöt Oy.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Yhtiö myi tammikuussa 2017 tehdyllä kaupalla As Oy Järvenpään Wärtsiläkadun koko osakekannan. Investors House omisti kohteen täysin. Kiinteistössä oli 42 asuntoa. Tilikauden aikana myytiin lisäksi Asunto Oy Lahden Kulmalasta 5 asuntoa ja yksi asunto Jyväskylästä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konserni on aloittanut vuoden 2016 aikana hankekehitys- ja rakennuttamisliiketoiminnan

yhteisyrityksensä IVH Asunnot Oy:n kautta. Ensimmäisen kohteen odotetaan valmistuvan kesällä 2018. IVH Asunnot kartoittaa aktiivisesti mahdollisuuksia laajentaa hankekehitystoimintaansa myös uusiin kohteisiin. Yhtiö on vuoden 2017 aikana arvioinut uudelleen omistuksensa IVH Asunnoissa ja uudelleenluokitellut sen yhteisyritykseksi. Muutoksen seurauksena sijoitus on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi sijoitukseksi eikä sitä esitetä osana sijoituskiinteistöjä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2017	2016
Vuokratuotot kiinteistöistä	5 168	2 592
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-2 289	-911
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	-39	-11

Liikearvo

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

Liikearvot kohdistuvat Management-segmenttiin ja sisältävät 2015 hankitun hallinnointiliiketoiminnan sekä 2016 hankittujen OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan ja Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan hankinnoista syntyneet liikearvot.

Liikearvot ovat kohdistuneet seuraaville Management-segmentin osa-alueille

	t EUR	
Hallinnointiliiketoiminta	400	"HAL"
OVV Asuntopalvelut Oy	250	"OVV"
Lappeenrannan palveluliiketoiminta	700	"LPR"

Arvonalentumistestaus

Testauksessa on kerrytettävissä olevat rahamäärät määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet perustuvat hyväksyttyihin budjettilukuihin ja johdon ennusteisiin.

Keskeisimmät testauksessa käytetyt muuttujat ovat ennustetun liiketulostason lisäksi:

Osa-alue	reaali-tuotto- vaatimus	reaali-kasvu- ennuste
HAL	9,0 %	0,0 %
OVV	9,0 %	2,0 %
LPR	9,0 %	0,0 %

Reaalituottovaatimus on määritetty vähentämällä nimellistuottovaatimuksesta Euroalueen tavoiteinflaatioluku 2,0 % p.a.

Nimellistuottovaatimus on määritetty lisäämällä Capital Asset Pricing Modelin perusteella määritettyyn tuottovaatimukseen epälikvidiuspreemio arvoltaan n. 4,7 % p.a.

OVV-osa-alueen pitkän välin reaalikasvuennuste perustuu siihen, että osa-alueella on selkeä kasvutavoite- ja suunnitelma ja että markkinoilla on tilaa sekä maantieteellisesti että tuotepohjaisesti. Muille osa-alueille ei ole ennustettu pitkän välin reaalikasvua.

Kunkin ostetun liiketoiminnan nykyarvo on laskettu päättymättömien ja kasvavien kassavirtojen nykyarvona ottaen huomioon pitkäaikainen reaalikasvuennuste.

Malli ottaa täten samalla huomioon myös jäännösarvon.

Diskonttokorkona on käytetty reaalitytuottovaatimusta.

Arvon alentumistestauksen herkkyyssanalyysit

Testauksen lopputuloksen herkkyyttä on tutkittu etsimällä kullekin keskeiselle muuttujalle se arvo, joka muiden muuttujien pysyessä vakiona tuottaa osa-alueen nykyarvoksi saman kuin liikearvon kirjanpitoarvo on.

Seuraavassa on esitetty näin määritetty reaalitytuottovaatimusoletuksen ja reaalitykasvuennusteoletuksen muutos %-yksikköinä sekä liike-tulostaso-oletuksen muutos prosentteina.

Reaalitytuottovaatimus	Reaalitykasvu		Liike-tulostaso	
	Ero oletukseen (%-yks)	Osa-alue	Ero oletukseen (%-yks)	Osa-alue
Osa-alue				Ero oletukseen (%)
HAL	8,5 %	HAL	-8,5 %	HAL
OVV	33,0 %	OVV	-33,0 %	OVV
LPR	6,7 %	LPR	-6,7 %	LPR

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

12 Aineettomat hyödykkeet	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	0	0
Lisäykset	39	0
Vähennykset	0	0
Poistot	0	0
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	39	0

13 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2017	2016
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	1 844	0
Lisäykset/vähennykset	10 680	488
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	648	1 356
IAS 28.32b mukainen tuotto	8 937	0
IAS 36 mukainen arvonalentuminen Orava Asuntorahastoon	-8 526	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	13 583	1 844

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
Orava Asuntorahasto Oyj, 25,2 %, Helsinki	13 505	-401	409	13 513
IVH Asunnot Oy, 50 %, Helsinki	69	0	0	69
As Oy Harjannetie 24, 50 %, Helsinki	1	0	0	1
Yhteensä				13 583

Olennaiset muutokset tilikaudella

Orava Asuntorahasto Oyj

Investors House Oyj julkaisi 21.8.2017 vapaaehtoisen ostotarjouksen kaikista Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeista. Tarjousvastikkeena tarjottiin kaksi Yhtiön osaketta kolmea vaihdettua Orava Asuntorahaston osaketta kohden ja käteisvastiketta 0,21 euroa jokaista vaihdettua Orava Asuntorahaston osaketta kohden. Ostotarjouksen lopullinen tulos oli, että yhtiö sai 2.414.582 kpl Orava Asuntorahaston osaketta (kokonaisosakemäärä 9.598.910 kpl) ja maksoi vastikkeena näistä 1.608.446 kpl Investors Housen omaa osaketta ja käteisvastiketta 517 tuhatta euroa. Osakevastikkeen maksamiseksi toteutettiin suunnattu osakeanti. Vaihtotarjouksen toteuttamisen jälkeen Investors Housen omistusosuus Orava Asuntorahasto Oyj:stä on 25,2 %. Investors House käsittelee kirjanpidossaan Orava Asuntorahaston osakkuusyhtiönä ja yhdistelee sen lukuihinsa pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Segmentti-raportoinnissa Orava raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä.

Alla on kuvattu hankinnan ja hankinnan jälkeisen omistusajan vaikutus konsernin lukuihin katsauskaudella (t EUR):

Osakkuusyhtiöosuuden alkuperäinen hankintameno sisältäen hankintaan liittyvät välittömät kulut:	13 505
---	--------

Omistusajan ja -osuuden mukainen osuus Oravan Q4/2017 raportoidusta tuloksesta:	-401
---	------

IAS 28.32b mukainen edullisen kaupan tuloutus hankintakaudella (lisätietoa alla):	8 937
IAS 36 mukainen osakkuusyhtiöosuuden arvonalentuminen (lisätietoa alla):	-8 526
Tuloskirjausten laskennallinen verovaikutus:	-2

Orava Asuntorahaston tulosvaikutus katsauskaudella: 8

Orava Asuntorahaston tasearvo 31.12.2017: 13 513

IFRS-standardit edellyttävät osakkuusyhtiönä käsiteltävän sijoituksen hankinnan yhteydessä hankkijan huomioivan hankintakauden tuottona määrän, jolla hankinnan kohteen varojen ja velkojen nettomääräinen käypä arvo ylittää sijoituksen alkuperäisen hankintamenon.

Orava Asuntorahaston raportoima nettovarallisuus 31.12.2017 (t EUR):	93 320
Ulkopuolinen arvio Oravan käyvästä nettovarallisuudesta 31.12. (Jones LangSalle Finland Oy):	-5 700

Edellä kuvattua tuottoa määritettäessä käytetty Orava Asuntorahaston nettovarallisuus:	87 620
--	--------

IAS 36 mukainen arvonalentuminen Orava Asuntorahaston tasearvoon

Edellä kuvattua ifrs-standardien edellyttämän tuoton kirjaamisen jälkeen Oravan osakekohtainen tasearvo Investors Housen taseessa on ollut 9,13 euroa per osake. Oravan kurssin vaihteluväli 21.8.2017-31.12.2017 on ollut 4,76-5,93 euroa. Perustuen merkittävään eroon Oravan kurssinoteerauksen ja osakekohtaisen tasearvon sekä muuhun tiedossaan olevaan informaatioon, Investors Housen johto on päättänyt arvioida, onko Oravalla vähintään sen tasearvoa vastaava arvo. Mahdollisen arvonalentumisen lähtökohtana yhtiö on arvioinut Oravan käyttöarvoa eli sijoituksesta odotettavissa olevien kerrytettävien rahavirtojen nykyarvoa ja verrannut näitä kirjanpitoarvoon. Tätä arviota tehtäessä ei ole otettu huomioon tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa kannattavuusparannusta Oravan toiminnassa. Käyttöarvoa määritettäessä on käytetty diskonttauskorkona 7 %:ää. Arvioinnin lopputuloksena yhtiö on päättänyt kirjata kertaluontoisen 8.526t euron arvonalentumisen Oravan tasearvoon. Arvonalentumisella ei ole kassavaikutusta.

Tiedot osakkuusyrittäksistä

Orava Asuntorahasto Oyj	2017
Pitkäaikaiset varat	199 617
Lyhytaikaiset varat	3 946
Pitkäaikaiset velat	101 927
Lyhytaikaiset velat	8 315
Liikevaihto	13 294
Tilikauden tulos	-2 761
Tilikauden laaja tulos	-2 701
Osakkuusyrittäkseltä saadut osingot	0

Edellä esitetty informaatio perustuu Oravan 31.12.2017 IFRS-tilinpäätökseen.

Oravan osakekohtainen arvo Investors Housen taseessa tilinpäätöspäivänä oli 5,59 euroa/osake.

Oravan raportoitu osakekohtainen nettovarallisuus tilinpäätöspäivänä oli 9,72 euroa/osake.

Oravan kurssinoteeraus tilinpäätöspäivänä oli 5,00 euroa.

Tiedot Yhteisyrityksistä

IVH Asunnot -konserni

	2017	2016
Varat yhteensä	1 684	0
Velat yhteensä	1 686	0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat (sisältyy Velat yhteensä -kohtaan)	1 500	0
Liikevaihto	0	0
Tilikauden tulos	0	0
Osakkuusyritykseltä saadut osingot	0	0

Yhtiö on tilikauden aikana arvioinut uudelleen omistuksensa IVH Asunnot Oy:ssä ja tämän seurauksena uudelleenluokitellut sen ifrs-standardien mukaiseksi yhteisyritykseksi. Muutoksen seurauksena IVH Asunnot Oy on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi sijoitukseksi. IVH Asunnot Oy:llä on tytäryrityksensä Asunto Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6-8 kautta hankekehitys- ja rakennuttamisprojekti Helsingin Alppikylässä. Kohteeseen tulee 20 huoneistoa ja sen odotetaan valmistuvan kesäkuussa 2018.

Tiedot poistuneista osakkuusyrityksistä

Kampus Skinnarila -konserni

	2016
Pitkäaikaiset varat	16 150
Lyhytaikaiset varat	864
Pitkäaikaiset velat	7 733
Lyhytaikaiset velat	2 434
Liikevaihto	426
Tilikauden tulos	4 522
Osakkuusyritykseltä saadut osingot	0

Kampus Skinnarilan vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleet 70 % on hankittu toukokuussa 2017 ja yhtiöstä on tullut Investors Housen tytäryhtiö. Lisätietoa hankinnasta liitetiedossa 27.

	2017	2016
Myynti osakkuus- ja yhteisyrityksille	143	99
Annetut pitkäaikaiset lainat osakkuusyrityksille	0	475
Lyhytaikaiset saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	10	272

14 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	2017	2016
Vakuustalletukset	118	134
Vuokra- ja myyntisaamiset	174	148
Muut saamiset	107	59
Siirtosaamiset	788	215
Yhteensä	1 187	556

15 Rahavarat	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitilit	1 465	509
	1 465	509

16 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2017 aikana:	1.1.2017	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	0	334	-250	84
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	23	0	-6	17
Muut väliaikaiset erot	0	79	28	107
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	23			208

Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 447	0	-7	1 440
Muut väliaikaiset erot	19	0	31	50
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 466			1 490

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2016 aikana:	1.1.2016	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	0	0	0	0
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	6	0	17	23
Muut väliaikaiset erot	0	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	6			23
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 111	0	336	1 447
Muut väliaikaiset erot	0	0	19	19
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 111			1 466

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

31.12.2017 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita ja/tai hyllypoistoja, joista ei ole laskettu verosaamista.

17 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2017	2016
Pääomalainat	379	0
Pankkilainat	21 029	18 273
Lyhytaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	4 167	993
Käytössä olevat luottolimiitit	156	266

Konsernilla on osassa rahoituslaitoslainoista erityisehtoja. Keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon. Kovenantit rajoittavat myös kiinteistöjen myyntiä, uutta velanottoa ja konsernin sisäistä voitonjakoa. Johdon näkemyksen mukaan erityisehtoja on noudatettu. Yhtiöllä oli lisäksi kaksi luottolimiittiä yhteisummaltaan 600 tuhatta euroa, joista oli käytössä 156 tuhatta euroa. Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 21. Korkotason suojaamiseksi konsernilla on korkojohdannaisia, jotka esitetty liitetietojen kohdassa 20.

18 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 6.182.287 kpl.

Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Yhtiön hallussa on 166.416 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita on 6.015.871 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2017	2016
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	9 359	8 651
Osakeannit	20 008	708
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	29 367	9 359
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	9 773	6 651
Osingonjako	-629	-563
Osakeperusteiset liiketoimet	6	5
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	9 150	6 093
Tilikauden voitto/tappio	5 048	3 680
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	46 128	21 695
Määräysvallattomien omistajien osuus	19	0
Oma pääoma yhteensä	46 147	21 695

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	2017	2016
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	3 519 457	3 179 859
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	2 662 830	130 905
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	166 416	208 693
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 182 287	3 519 457

Osingot

Tilikauden aikana on jaettu osinkoa 0,19 euroa/osake eli 629 tuhatta euroa.

Osakeannit

Vuoden 2017 aikana on toteutettu viisi suunnattua osakeantia, joissa on luovutettu yhteensä 2.705.107 kappaletta yhtiön osakkeita. 29.5.2017 hallitus on toteuttanut yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla suunnatun annin Kampus Skinnarila Oy:n osakkaille yhtiön vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleiden osakkeiden hankkimiseksi. Annissa luovutettiin 918.883 kpl uusia osakkeita. Osakkeet luovutettiin Core Capital Oy:lle, Royal House Oy:lle ja Godoinvest Oy:lle. Kauppa oli lähipiiritransaktio. Perusteena osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeamiseksi oli yhtiön tarve kasvattaa kiinteistöomistuksiaan ja liiketoimintansa laajuutta oman pääoman ehtoisella rahoituksella. Tämän katsottiin olleen osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy.

Yhtiö toteutti 18.10.2017 kaksi suunnattua antia liittyen Orava Asuntorahasto Oyj:n hankintaan Osana vaihtotarjousta annettiin osakevaihtoon osallistuneille Oravan osakkeenomistajille 1.608.446 kappaletta uusia yhtiön osakkeita. Vaihtotarjoukseen liittynyt toinen anti oli tarjouksen käteisvastikeosan rahoittamiseksi tehty suunnattu anti, jonka hallitus suuntasi ylimääräisen yhtiökokouksen 11.9.2017 antamalla valtuutuksella Royal House Oy:lle, Core Capital Oy:lle ja Mikael Grönroosille, jotka merkitsivät 135.501 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Osakkeista maksettu merkintähinta oli 7,38 euroa/osake. Perusteena osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeamiseksi oli, että vaihtotarjouksen julkistaminen edellytti, että yhtiöllä oli riittävä varmuus vaihtotarjouksen käteisvastikeosan rahoittamisesta, minkä vuoksi yhtiöllä oli tarve kerätä etukäteen sitovia merkintäsitoumuksia. Tämän katsottiin olleen osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy merkintätuoikeudesta poikkeamiseksi.

Yhtiön 2017 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina. Yhtiö 14.12.2017 tehnyt suunnatun annin, missä neljälle hallituksen jäsenelle on annettu yhteensä 2.277 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Yhtiön hallitus on 18.3.2016 päättänyt toimitusjohtaja Petri Roinisen kannustinjärjestelmästä, jonka mukaan hänellä on oikeus merkitä enintään 40.000 kappaletta yhtiön osakkeita merkintähintaan 5,40 euroa/osake. Tämän johdosta yhtiö on tehnyt 27.12.2017 suunnatun annin, jossa on annettu merkittäväksi 40.000 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita. Merkinnän on tehnyt toimitusjohtaja Roinisen sijaan hänen määräysvalta yhteisönsä Core Capital Oy.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 28.9.2015. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2017 lopussa yhtiön hallussa oli vielä 166.416 osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.9.2020 saakka.

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 29.5.2017. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 1.100.000 yhtiön uutta osaketta. Vuoden 2017 lopussa valtuutuksesta käyttämättä oli vielä 181.117 osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.5.2022 saakka.

19 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2017	2016
Vuokraennakot	49	41
Ostovelat	2017	2016
Ostovelat	226	134
Siirtovelat	2017	2016
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	249	17
Muut siirtovelat	883	483
	1 132	500
Muut velat	2017	2016
Arvonlisäverovelka	333	50
Saadut vuokravakuudet	370	115
Muut velat	180	55
	883	220
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	2 290	895

20 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset ja korko-optiot

Konsernin vaihtuvakorkoiset lainat on osittain muutettu koronvaihtosopimuksilla ja korko-optiosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Sopimusten vastapuolina ovat Nordea ja Handelsbanken. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. 31.12.2017 44 prosenttia konsernin lainoista on ollut suojattu.

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1492057/2038344	300	0,15 %	15.4.2019
OTC Koronvaihtosopimus no. 1635718/2283041	500	0,53 %	5.2.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1546455/2121386	750	0,82 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1618441/2246854	1875	0,32 %	14.12.2020
OTC Korko-optiosopimus no. 249908040	840	0,50 %	21.11.2019
OTC Korko-optiosopimus no. 249908264	3208	0,50 %	21.11.2019
OTC Koronvaihtosopimus no. 1776095 / 2788181	1000	0,42 %	22.3.2022
OTC Koronvaihtosopimus no. 1650327/2319853	2063	0,50 %	18.3.2022
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021

	31.12.2017	31.12.2016
Sopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa	-83	-115
Erääntyneiden ja vanhojen rahastoitujen sopimusten purku	0	0
Muutos katsauskaudella	32	-87

Johdannaissopimukset on alun perin merkitty taseeseen käypiin arvoihin ja myöhemmin arvostettu käypiin arvoihin tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot kuvastavat niitä hintoja, jotka Investors House Oyj joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot on määritelty tulevien rahavirtojen nykyarvoon perustuvalla menetelmällä, jonka muutos katsauskaudella on kirjattu tulosvaikutteisesti rahoituseriin. Määrittely käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi on tehty vuonna 2017. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti. Oikaisut vertailutietoihin: 87 tuhatta euroa laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin, 28 tuhatta euroa muista oman pääoman eristä kertyneiden voittovarojen oikaisuksi.

21 Vastuusitoumukset

Maanvuokrasopimukset (t EUR)	2017	2016
Maksut seuraavan vuoden aikana	34	0
Maksut 1-5 vuotta	118	0
Maksut myöhemmin kuin viiden vuoden päästä	800	0
Yhteensä	952	0

Osa Lappeenrannan Skinnarilan kiinteistöistä on vuokratonteilla. Vuokranantajina on Senaatti-kiinteistöt ja Lappeenrannan kaupunki. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Yllä esitetyt odotetut vuokravastuut on laskettu huomioimatta mahdollisia indeksikorotuksia perustuen vuonna 2017 toteutuneisiin vuokriin.

Konsernin kiinteistöissä on tehty vuosina 2010-2017 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2017 vastuun enimmäismäärä oli 1.059 tuhatta euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2027.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin omaisuuteen:

	31.12.2017	31.12.2016
Pankkilainat (t EUR)	25 196	19 268
Emoyhtiö, Investors House Oyj	8 499	8 267
<i>Yleisvakuudet</i>		
Kiinteistö Oy Toejoen City koko osakekanta		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 koko omistettu osakekanta		
As Oy Porvoon Rinnetie koko omistettu osakekanta		
As Oy Järvenpään Wärtsiläkatu 76 koko osakekanta		
As Oy Espoon Soukanpaiste koko osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestarinranta koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmala, koko omistettu osakekanta		
<i>Takaukset</i>		
Investors House CF 1 Oy:n puolesta	186	186

Tytäryritysten rahoituslaitoslainat	16 697	11 001
--	---------------	---------------

Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	551	573
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	634	661
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	710	740
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 599	2 644
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	357	413
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	4 126	4 303
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	30	81
As Oy Järvenpään Wärtsiläkatu 76	0	1 400
Investors House CF 1 Oy	186	186
Kampus Skinnarila Oy	6 500	0
As Oy Lahden Kulmala	1 004	0
Annetut panttaukset /kiinnitykset		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	747	747
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 003	1 003
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	1 144	1 144
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 205	4 205
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	5 530	5 530
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13, annettu yhteensä	1 400	1 400
As Oy Lahden Kulmala, annettu yhteensä	5 000	0
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	1 135	1 135
Investors House CF 1 Oy	300	300
Kampus Skinnarila Oy, Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarila Oy:n koko osakekanta		
Osakkeilla hallittavien kiinteistöjen tasearvo 31.12.2017 20M EUR		

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2017	31.12.2016
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	61	12
Myöhemmin maksettavat	67	13
Yhteensä	128	25

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuu auton ja koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista.

22 Rahoitusriskit ja käyvät arvot

Korkoriski

Konsernin vuokraustoiminnan tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihtelusta. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyy korkoriskiä.

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt lainoihinsa koronvaihtosopimuksia, joiden vaikutuksesta osa konsernin rahoitusvelkojen koroista on kiinteäkorkoisia. Koronvaihtosopimukset on eritelty liitetietojen kohdassa 20 - Johdannaiset. Tehdyt koronvaihtosopimukset suojaavat tulevaa rahavirtaa.

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla.

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Lisätietoa riskeistä ja niihin varautumisesta löytyy hallituksen toimintakertomuksesta.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2017	31.12.2016
Tasearvo	25 731	19 532
Alle 1 vuotta	4 323	1 259
1-5 vuotta	14 408	9 364
yli 5 vuotta	7 000	8 909

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.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2017	2016
Rahavarat	-1 465	-509
Korolliset lainat	25 731	19 532
Nettovelat	24 266	19 023
 Oma pääoma yhteensä	 46 147	 21 695
Nettovelkaantumisaste (gearing)	52,6 %	87,7 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Lainat ja muut saa- miset	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2017				
Lyhytaikaiset varat:				
Myyntisaamiset	184			184
Muut saamiset	1 013			1 013
Rahavarat	1 465			1 465
Yhteensä	2 662			2 662
Pitkäaikaiset velat:				
Korolliset velat		21 408		21 408
Yhteensä		21 408		21 408
Lyhytaikaiset velat:				
Korkojohdannaiset (taso 3)			83	83
Korolliset velat		4 323		4 323
Ostovelat ja muut velat		2 207		2 207
Yhteensä		6 530	83	6 613
2016				
Pitkäaikaiset varat:				
Lainasaamiset	475			475
Yhteensä	475			475
Lyhytaikaiset varat:				
Myyntisaamiset	420			420
Muut saamiset	408			408
Rahavarat	510			510
Yhteensä	1 338			1 338
Pitkäaikaiset velat:				
Korolliset velat		18 273		18 273
Yhteensä		18 273		18 273
Lyhytaikaiset velat:				
Korkojohdannaiset (taso 3)			115	115
Korolliset velat		1 259		1 259
Ostovelat ja muut velat		780		780
Yhteensä		2 039	115	2 154

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

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

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

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat

Taso 3

Kaupankäyntijohdannaiset

Korkojohdannaiset	31.12.2017	-83	-83
Korkojohdannaiset	31.12.2016	-115	-115

23 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Toejoen City	Suomi	Pori	100	100
OVV Asuntopalvelut Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki	55	55
As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	97,4	97,4
As Oy Espoon Soukanpaiste	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Tampereen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy	Suomi	Loviisa	100	100
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Kampus Skinnarila Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnarila	Suomi	Lappeenranta	100	100

24 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria sekä kalustovuokria. Sopimuksiin liittyvät tulevaisuuden maksut on eritelty liitetiedossa 21 - Vastuusitoumukset.

Konserni vuokralle antajana

Asuinkiinteistöjen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, joiden irtisanomisaika on 1 kk. Liikekiinteistöissä on useita erilaisia vuokrasopimusmalleja. Suurin osa on irtisanottavissa 6 kk sisällä ilmoituksesta. Muutamat sopimukset ovat pitkäaikaisia määräaikaisia sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

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

	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa	1 363	346
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	2 079	1 385
Yli viiden vuoden kuluttua	1 038	1 385
	4 480	3 116

Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	210	138
--	-----	-----

25 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon kuuluvat hallituksen puheenjohtajana 13.1.2015 alkaen toiminut Tapani Rautiainen, varapuheenjohtajana Timo Valjakka, sekä hallituksen jäsenet Mikael Grönroos, Esa Haavisto ja Taina Ahvenjärvi. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Petri Roininen. Konsernille on perustettu johtoryhmä tammikuussa 2017. Johtoryhmän jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (Asunnot), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt) ja talousjohtaja Matti Leinonen (Talous ja hallinto).

Lähipiirihankinnat

Investors House solmi 29.5.2017 ehdollisen osakevaihtosopimuksen, jolla se hankki omistukseensa aikaisemmin 30-prosenttisesti omistamansa Kampus Skinnarila Oy:n (jäljempänä "IVH Kampus") loppuosakekannan. IVH Kampus muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m²:sta vuokrattavia toimitiloja. IVH Kampus yhdessä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Lappeenrannan Teknillisen yliopiston ja Saimaan Ammattikorkeakoulun kanssa muodostavat kampusalueen, jossa työskentelee 10.000 osaajaa.

Hankinta toteutettiin osakevaihtona siten, että myyjille annetaan vastikkeena yhteensä 918.883 kappaletta Investors House Oyj:n uusia osakkeita. Arvostus perustui IVH Kampus -konsernin kiinteistöjen arvostamiseen 17.000.000 euroon, josta on vähennetty konsernin nettovelka kaikki velat ja saamiset huomioiden.

Osakevaihto oli lähipiiriliiketoimi, kun myyjinä kaupassa olivat Investors House Oyj:n hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvallassa oleva Royal House Oy sekä Investors House Oyj:n merkittäviin osakkeenomistajiin kuuluvat Godoinvest Oy (myös hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvallassa oleva yhtiö) ja Core Capital Oy (myös toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvallassa oleva yhtiö). Ulkopuolisten auktorisoitujen arvioijien antamien arviokirjojen mukaan kiinteistöjen käypä arvo oli keskimäärin 19.100.000 euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hankinnan käteisvastike

Yhtiön yhtiökokous päätti 11.9.2017 suunnatusta osakeannista Orava Asuntorahaston kaikkia osakkeita koskevan Vaihtotarjouksen käteisvastikkeen rahoittamiseksi ("Rahoitusanti"). Yhtiön hallituksella oli oikeus hylätä merkinnät osittain tai kokonaan. Yhtiön hallitus hyväksyi osakeannissa tehtyjä merkintöjä siten, että osakeannin perusteella annettiin yhteensä 135.501 uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin Yhtiökokouspäätöksen mukaisesti suunnatussa osakeannissa Royal House Oy:lle (hallituksen pj. Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö), Core Capital Oy:lle (toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö) ja Mikael Grönroosille (hallituksen jäsen) osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeannin tarkoituksena oli rahoittaa yhtiön 21.8.2017 julkistaman yhtiön tulevaisuuden kannalta merkittävän Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeisiin kohdistuvan vaihtotarjouksen (jäljempänä "Vaihtotarjous") toteuttaminen ja mahdollistaa yhtiön strategian mukainen kasvu. Vaihtotarjouksen julkistaminen edellytti, että yhtiöllä on riittävä varmuus Vaihtotarjouksessa tarjottavan käteisvastikkeen rahoittamisesta, minkä vuoksi yhtiön on täytynyt kerätä etukäteen sitovia merkintäsitoumuksia Vaihtotarjouksen tekemiseksi. Tämä oli osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu yhtiön kannalta painava taloudellinen syy osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen.

Lähipiirilainat

Konsernin tytäryhtiöksi tilikaudella tulleeella Kampus Skinnarila Oy:llä on pääomalainaa lähipiiriltä. Lainasaldot tilinpäätöspäivänä ovat Royal House Oy:lle (Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö) 352 tuhatta euroa ja Core Capitalille (Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö) 27 tuhatta euroa. Lainoja on lyhennetty hankinnan jälkeen ennen tilikauden päättymistä Royal Houselle 352 tuhatta euroa ja Core Capitalille 27 tuhatta euroa.

26 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Investors House solmi 22.2.2018 sopimuksen, jolla se hankkii noin 67 %:n enemmistöomistuksen Dividend House Oy:stä. Dividend House on osinkoteemaan erikoistunut rahastoyhtiö. Dividend Housen toimivasta johdosta toimitusjohtaja Risto Päivänsalo, salkunhoitaja Antti Lahtinen sekä myyntijohtajat Tuomas Hillukkala ja Ville Terhemaa jatkavat yhtiön osakkaina. Dividend House hakee AIFM-toimilupaa perustaakseen ja lanseeratakseen vaihtoehtoisrahastoja. Kaupan toteuttaminen vaatii Finanssivalvonnan hyväksynnän.

Kauppahinta perustuu Dividend Housen koko osakekannan valuaatioon 2,4M eur lisättynä vuoden 2018 tuloksesta riippuvalla lisäkauppahinnalla 0-0,3 M eur. Kauppahinta tullaan maksamaan rahana.

Dividend House on perustettu 2009. Se tarjoaa korkealaatuista salkunhoitoa yksityis- ja ammattisijoittajille, yrityksille sekä instituutioille. Lisätietoa yhtiöstä osoitteesta www.dividendhouse.com.

27 Yrityshankinnat

IVH Kampuksen loppuosan hankinta

Yhtiö hankki vuoden 2017 toisen kvartaalin aikana vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleet 70 % IVH Kampuksesta. Hankinnan käsittely on saatu neljännen kvartaalin aikana valmiiksi ja hankinnasta alustavasti kirjatut varat, velat ja tulosvaikutus edullisen kaupan tuloutuksen sekä hankinnan kohteessa olleen aiemman omistuksen käypään arvoon arvostamisen osalta ovat muuttuneet. Hankinnasta kirjattujen varojen ja velkojen muutokset johtuivat laskennallisten verojen uudelleenarvioinnista ja laskennallisen verosaamisen kirjaamisesta kiinteistöjen verotuksellisen arvon ja tasearvon välisistä eroista.

Investors Housen 30 %:sti omistama Kampus Skinnarila Oy ("IVH Kampus") hankki 21.11.2016 tiedotetulla kaupalla Lappeenrannassa sijaitsevan Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n koko osakekannan. Investors House hankki 29.5.2017 tiedottamallaan kaupalla vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleen 70 % osuuden IVH Kampuksesta. Hankinta oli lähipiiritransaktio ja toteutettiin suunnatulla osakeannilla, jossa saadun apportiomaisuuden vastikkeena annettiin 918.883 uutta Yhtiön osaketta.

IVH Kampuksen aiempi 30 %:n omistus yhdisteltiin konsernin tulokseen ja taseeseen

pääomaosuusmenetelmällä ja raportoitiin osana Kiinteistöt-segmentin tulosta. Loppuosan hankinnan jälkeen pääomaosuusmenetelmän soveltaminen on lakannut ja Kampus Skinnarila -konserni on tullut yhdisteltäväksi täysimääräisesti rivi riviltä hankintapäivästä lähtien. Segmenttiraportoinnissa IVH Kampus on raportoitu hankinnan jälkeenkin osana Kiinteistöt-segmenttiä.

Loppuosan hankintahinnaksi muodostui 6.120t EUR, mikä perustui luovutettujen osakkeiden määrään ja yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyyymillä painotettuun keskihintaan hankintaa edeltävän kuukauden aikana, minkä katsottiin parhaiten edustavan osakkeen käypää hintaa. IVH Kampuksen loppuosan hankinnasta aiheutui kirjanpidossa tuloutettu edullisesta kaupasta syntyvä voitto, 2.248t EUR. Voitto on kirjattu tuloslaskelmaan voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta -erään. Edullinen kauppa johtui pääasiassa siitä, että koska kyseessä oli hankinta lähipiiriltä, haluttiin varmistaa kaikkien Yhtiön osakkeenomistajien etu ja kauppa tehtiin arviokirjojen mukaisia arvoja alempaan hintaan. Yhtiön aiemmin omistama 30 % osuus arvostettiin hankinnan yhteydessä käypään arvoon, arvoa verrattiin hankintahetken osakkuusyhtiöosuuden tasearvoon ja tästä johtunut erotus kirjattiin tuloslaskelmaan. Tästä aiemman omistusosuuden uudelleen arvostuksesta johtunut tappio oli 269t EUR. Tappio on kirjattu tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta. Hankinnan tulosvaikutus nettona ennen hankinnasta aiheutuneita kuluja oli +1.979t EUR.

Hankintahetkestä eteenpäin on Yhtiön tuloslaskelmaan välillä 1-12/2017 kirjattu IVH Kampuksen liikevaihtoa 2.349t EUR ja voittoa 1.585t EUR. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2017, olisi konsernin liikevaihto ollut 1-12/2017 8.107t EUR (pro forma) ja tulos 7.480t EUR (pro forma). Edellä esitetty pro forma -tulos sisältää IVH Kampuksen sijoituskiinteistöihin tehdyn käyvän arvon muutoksen +2.850t EUR. Edellä esitetyt pro forma -luvut ovat tilintarkastamattomia.

Alla kuvataan, miten hankinta on alustavasti kirjattu 30.6.2017 luvuissa ja miten lukuja on oikaistu 31.12.2017 (t EUR):

Vastike:

Osakevastike:	6 120
Aikaisemman	2 623
Hankintahinta	8 743

Varojen ja velkojen käypä arvo: 30.6.2017
alustavat Oikaisut 31.12.2017 lopulliset

Varat

Sijoituskiinteistöt	19 000	0	19 000
Laskennalliset verosaamiset	3	334	337
Rahoitusomaisuus	740	0	740
Varat yhteensä	19 743	334	20 077

Velat

Korolliset velat	8 233	0	8 233
Laskennalliset verovelat	318	-318	0
Muut velat	854	0	854
Velat yhteensä	9 406	-318	9 088

Hankittu nettovarallisuus	10 337	653	10 990
Hankintahinta:	8 743		
Edullisesta kaupasta syntynyt voitto:	2 247		
Aiemman omistuksen käypä arvo:	2 623		
Aiemman omistuksen kirjanpitoarvo:	2 892		
Alkuperäisen osuuden arvostamisesta syntynyt tappio:	269		
Hankinnan tulosvaikutus:	1 979		

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
	€	€
Liikevaihto	3 320 850,23	2 349 866,09
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 124 754,40	1 967 287,01
Hallintopalkkiotuotot	1 196 095,83	382 579,08
Liiketoiminnan muut tuotot	714 180,11	1 300,00
Materiaalit ja palvelut	-1 757 484,38	-975 988,85
Ostot tilikauden aikana	-1 365 686,00	-1 416 647,57
Varastojen muutos		510 000,00
Ulkopuoliset palvelut	-391 798,38	-69 341,28
Nettotuotto	2 277 545,96	1 375 177,24
Henkilöstökulut	-879 051,49	-252 704,31
Suunnitelman mukaiset poistot	-80 000,00	-80 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-719 998,43	-405 870,93
Liikevoitto	598 496,04	636 602,00
Rahoitustuotot	44 344,99	201 547,78
Rahoituskulut	-263 004,64	-254 571,97
Rahoituskulut (netto)	-218 659,65	-53 024,19
Voitto ennen veroja	379 836,39	583 577,81
Tuloverot	-72 826,03	-116 637,30
Tilikauden voitto	307 010,36	466 940,51

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA		31.12.2017	31.12.2016
		€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Liikearvo			
Liikearvo		160 000,00	240 000,00
		160 000,00	240 000,00
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksistä		23 846 347,91	18 172 036,45
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		475 200,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		14 190 782,98	1 189 155,00
Muut osakkeet ja osuudet		341 944,80	436 732,90
Muut saamiset		0,00	475 200,00
		38 854 275,69	20 273 124,35
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		39 014 275,69	20 513 124,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		1 952 179,19	510 000,00
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		526 959,76	526 959,76
Muut saamiset		117 726,95	133 921,21
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		40 398,18	112 831,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 857 772,57	1 705 348,53
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		81 048,67	271 834,24
Muut saamiset		41 356,21	406,80
Siirtosaamiset		261 727,14	280 385,77
		2 926 989,48	3 031 687,83
Rahoitusarvopaperit		0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset		368 354,31	65 037,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 247 522,98	3 606 725,14
VASTAAVAA YHTEENSÄ		44 261 798,67	24 119 849,49
VASTATTAVAA		31.12.2017	31.12.2016
		€	€
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto		7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		29 289 045,29	9 358 362,41
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		1 111 022,50	1 273 127,15
Tilikauden voitto		307 010,36	466 940,51
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		33 269 736,87	13 661 088,79

PAKOLLISET VARAUKSET

Muut pakolliset varaukset	64 695,82	82 409,49
	<u>64 695,82</u>	<u>82 409,49</u>

PAKOLLISET VARAUKSET YHTEENSÄ

64 695,82 82 409,49

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	5 803 004,00	7 705 702,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	<u>5 826 008,61</u>	<u>7 728 706,61</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	2 858 391,35	827 912,40
Saadut ennakot	24 235,49	17 492,35
Ostovelat	30 039,19	49 546,03
Velat saman konsernin yrityksille	1 596 736,59	1 288 072,72
Velat omistusyhteysyrityksille	173,60	0,00
Muut velat	150 634,98	163 662,28
Siirtovelat	441 146,17	300 958,82
	<u>5 101 357,37</u>	<u>2 647 644,60</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

10 927 365,98 10 376 351,21

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

44 261 798,67 24 119 849,49

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	379 836,39	583 577,81
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	218 659,65	53 024,19
Poistot	80 000,00	80 000,00
Investointien rahavirrassa esitetyt erät	-694 826,37	6 134,66
Muut oikaisut	16 875,00	6 750,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>544,67</u>	<u>729 486,66</u>
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	147 542,32	-664 700,13
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	420 245,33	956 698,76
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<u>568 332,32</u>	<u>1 021 485,29</u>
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-258 602,17	-113 148,46
Saadut korot liiketoiminnasta	2 584,77	343,57
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-116 643,26	-258 636,00
Liiketoiminnan rahavirta	<u>195 671,66</u>	<u>650 044,40</u>
Investointien rahavirta		
Myönnettyt lainat	0,00	250 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 009 546,78	-4 798 238,17
Luovutustulot muista sijoituksista	2 402 458,95	436 233,06
Saadut osingot investoinneista	0,00	100 000,00
Investointien rahavirta	<u>-607 087,83</u>	<u>-4 012 005,11</u>
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 985 000,00	5 523 903,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 857 219,05	-1 539 202,79
Maksetut osingot	-629 045,16	-562 632,51
Osakeannit	1 215 997,38	0,00
Rahoituksen rahavirta	<u>714 733,17</u>	<u>3 422 067,70</u>
Rahavarojen muutos	303 317,00	60 106,99
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	65 037,31	4 930,32
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u>368 354,31</u>	<u>65 037,31</u>

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

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot (KPA 2 luku 2§)

Päättynyt tilikausi ei ole vertailukelpoinen edelliseen tilikauteen. Päättäneellä tilikaudella asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myyntivoitot on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa ja vertailukaudella rahoitustuotoissa. Taseen vertailutietoja on oikaistu lyhytaikaisten saamisten osalta vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

Päättäneellä tilikaudella vaihto-omaisuuden muutos tuloslaskelma vs tase ei ole yhteneväinen, sillä As Oy Lahden Kulmalan sijoitus on siirretty tilinpäätöshetkellä sijoituksista vaihto-omaisuuteen.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Taseeseen merkitty aineeton ja aineellinen omaisuus on arvostettu hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Liikearvosta tehtävä poisto on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan perusteella.

Hyödyke	Poisto
Liikearvo	5 v tasapoisto

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot**Liiketoiminnan muut tuotot**

Tuloslaskelman liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy luovutusvoittoja osuuksista. Tämä sisältää asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myyntivoittoja yhteensä 714 180,11 euroa. Vertailukaudella osakkeiden myyntivoitot ovat sisältyneet rahoitustuottoihin.

Liiketoiminnan muut kulut

	2017
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	494 008,98
Atk-laite ja ohjelmistokulut	15 845,91
Muut kone- ja kalustokulut	18 480,85
Myynti- ja markkinointikulut	71 146,69
Matkakulut	15 551,70
Edustuskulut	3 886,08
Muut liiketoiminnan kulut	101 078,22
Yhteensä	719 998,43

Henkilöstökulut	2017	2016
Palkat ja palkkiot	720 655,35	209 129,28
Eläkekulut	131 369,60	36 147,80
Muut Henkilösivukulut	27 026,54	7 427,23
Yhteensä	879 051,49	252 704,31

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2017	2016
Toimihenkilöt	9	4

Rahoitustuotot ja -kulut	2017	2016
Osinkotuotot, konserni	0,00	100 000,00
Luovutusvoitot osuuksista	0,00	80 221,03
Korkotuotot, konserniyhtiöt	24 046,55	20 983,18
Korkotuotot	2 584,77	343,57
Muut rahoitustuotot	17 713,67	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	44 344,99	201 547,78

Korkokulut, konserniyhtiöt	-17 500,01	-15 863,83
Korkokulut	-239 580,19	-144 037,65
Muut rahoituskulut	-5 924,44	-94 670,49
Rahoituskulut yhteensä	-263 004,64	-254 571,97

Poistot ja arvonalentumiset

Liikearvo	2017
Hankintameno 31.3.2015	400 000
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	240 000
Lisäykset/vähennykset tilikaudella	0,00
Hankintameno 31.12.2017	160 000
Kumulatiiviset poistot 31.12.2017	240 000
Tilikauden poistot	80 000
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	160 000

Siirtosaamiset

	2017
Jaksotetut välittömät verot	27 179,93
Jaksotetut kulut	16 474,61
Myyntien jaksotukset	213 755,59
Muut	4 317,01
Yhteensä	261 727,14

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2017	2016
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	526 959,76	526 959,76
Annetut pitkäaikaiset pääomallainat konserniyrityksille	475 200,00	0,00
Yhteensä	1 002 159,76	526 959,76

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2017	2016
Konsernimyyntisaamiset	70 081,49	4 650,00
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 500 297,74	1 500 297,74
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	287 393,34	200 400,79
Yhteensä	1 857 772,57	1 705 348,53

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2017	2016
Lainat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
Yhteensä	23 004,61	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2017	2016
Muut velat konserniyrityksille	1 150 000,00	1 150 000,00
Siirtovelat konserniyrityksille	161 551,47	104 051,46
Ostovelat konserniyrityksille	285 185,12	34 021,26
Yhteensä	1 596 736,59	1 288 072,72

Emoyhtiön saamiset ja velat omistusyhteisyrittäyksiltä

Saamiset omistusyhteisyrittäyksiltä, lyhytaikainen	2017	2016
Myyntisaamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	4 961,67	121 834,24
Muut saamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	76 087,00	150 000,00
Siirtosaamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	0,00	0,00
Yhteensä	81 048,67	271 834,24

Saamiset omistusyhteisyrittäyksiltä, pitkäaikainen	2017	2016
Annetut pitkäaikaiset pääomallainat omistusyhteisyrittäyksille	0,00	475 200,00
	0,00	475 200,00

Velat omistusyhteisyrittäyksille, lyhytaikainen		
Ostovelat omistusyhteisyrittäyksille	173,60	0,00
Yhteensä	173,60	0,00

Konserniyrityksille annetun pääomallainan ehdot:

- Pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.

- pääomaa saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tappion määrän.
- Pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.
- Pääomalainaa ei voi maksaa ennen kuin pankin laina on maksettu.
- Pääomalainalle voidaan maksaa Euribor +1,85 %:n suuruista korkoa, sillä edellytyksellä että se ei vaaranna rahoituslaitoslainan hoitoa.

Oman pääoman muutokset

	2017	2016
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.	9 358 362,41	8 650 708,41
Lisäykset	20 308 667,89	707 654,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	29 289 045,29	9 358 362,41
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 740 067,66	1 835 759,66
Osingonjako	-629 045,16	-562 632,51
Tilikauden tulos	307 010,36	466 940,51
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 418 032,86	1 740 067,66
Oma pääoma yhteensä 31.12.	33 269 736,87	13 661 088,79

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2017	2016
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	29 289 045,29	9 358 362,41
Edellisten tilikausien voitto	1 111 022,50	1 273 127,15
Tilikauden tulos	307 010,36	466 940,51
Voitonjakokelpoiset varat	30 707 078,15	11 098 430,07

Pakolliset varaukset

64 695,82 82 409,49

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2017 on negatiivinen 64 695,82 €, jonka yhtiö on kirjannut pakolliseksi varaukseksi rahoitus-kulujen ryhmään. Käypä arvo kuvaa sitä hintaa, minkä yhtiö saisi tai joutuisi maksamaan, jos johdannaissopimus purettaisiin yhtiön tai pankin toimesta. Yhtiö on muuttanut johdannaisten kirjauskäytäntöä vertailukaudesta alkaen Kirjanpitolautakunnan lausunnon nro 1963 johdosta. Johdannaissopimusten vastapuolena on Nordea Bank AB, Suomen sivuliike. Johdannaisten olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1492057/2038344	300	0,15 %	15.4.2019
OTC Koronvaihtosopimus no. 1635718/2283041	500	0,53 %	15.2.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1546455/2121386	750	0,82 %	4.1.2021

OTC Koronvaihtosopimus no. 1618441/2246854	1875	0,32 %	14.12.2020
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1776095/2788181	1000	0,42 %	22.3.2022

Yhtiö on suojannut osan rahoituslainoistaan korko-optiosopimuksella (korkokatto). Korko-optiota ei ole arvostettu kirjanpitolain 5 luvun 2 a §:n nojalla käypään arvoon. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2017 on -162 €. Johdannaissopimuksen vastapuolena on Svenska Handelsbanken AB. Sopimuksen olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint.korko	Erääntyminen
OTC Korko-optiosopimus no. 249908040	840	0,50 %	21.11.2019

Velat ja annetut vakuudet

	2017	2016
Velat rahoituslaitoksille	8 661 395	8 533 614

Yleisvakuudet;

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Toejoen City, Antintori osakkeet 1-51320

tytäryhtiö Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7, koko omistettu osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Porvoon Rinnetie 11-13,

osakkeet 1-70, 144-240, 241-310, 381-453, 551-620, 691-763, 1001-1073, 1521-1617, 1688-1757, 1758-1830, 2111-2207, 2208-2277, 2278-2347, 2348-2420, 2421-2490, 2491-2563, 2731-2800, 2874-2970, 3041-3110, 3494-3590, 3591-3660

Asunto Oy Lahden Kulmala,

osakkeet 978-1116, 2121-2259, 2260-2479, 2480-2593, 2594-2684, 2685-2904, 2905-3018, 3019-3109, 3954-4111, 4294-4362

tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Soukanpaiste 1, koko osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Tampereen Lampihongisto, koko osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta, koko osakekanta

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2017	31.12.2016
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	51 232	11 994
Myöhemmin maksettavat	62 000	24 987
Yhteensä	113 232	36 981

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

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset	Saman kon-	Omistukset muis-			Yhteensä
	sernin yritykset	sa yrityksissä	Muut saamiset		
Hankintameno 1.1.2017	18 172 036,45	1 625 887,90	475 200,00		20 273 124,35
Muutokset tilikaudella	5 857 988,38	12 723 162,96	0,00		18 581 151,34
Siirrot erien välillä	-183 676,92	183 676,92	0,00		0,00
Hankintameno 31.12.2017	23 846 347,91	14 532 727,78	475 200,00		38 854 275,69

Siirtovelat

	2017
Henkilöstökulut	285 179,30
Korot	16 781,35
Muut	139 185,62
Yhteensä	441 146,27

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
Asunto Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Suomi	Porvoo	36	36
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	50	50
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki		
Asunto Oy Helsingin Alppikylän Hauki	Suomi	Helsinki		
As Oy Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	50	50

Asunto-osakkeet vaihto-omaisuus

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

Tytärtytykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
OVV Asuntopalvelut Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	97,4	97,4
As Oy Treen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Lovisa Ulrikaborg Ab	Suomi	Loviisa	100	100

As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Suomi	Espoo	100	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpu	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Kampus Skinnarila -konserni	Suomi	Helsinki	100	100
<i>Kampus Skinnarila Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>Kiinteistö Oy IVH Kampus Skinnaril</i>	<i>Suomi</i>	<i>Lappeenranta</i>		

Yhtiön hallussa olevat osakkeet

11.4.2016 Hallituksen jäsenten palkkioista päättäessään yhtiökokous päätti, että enintään puolet palkkioista voidaan maksaa rahan sijaan yhtiön osakkeina yhtiön osakkeen kulloisenkin osakekurssin mukaisella arvostuksella.

15.12.2016 on luovutettu hallituspalkkioina 1161 yhtiön osaketta.

18.3.2016 on luovutettu Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston yrityskaupan yhteydessä 124 490 yhtiön omaa osaketta.

1.4.2016 on luovutettu OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoimintakaupan yhteydessä 5 254 omaa osaketta.

20.4.2017 Hallituksen jäsenten palkkioista päättäessään yhtiökokous päätti, että enintään puolet palkkioista voidaan maksaa rahan sijaan yhtiön osakkeina yhtiön osakkeen kulloisenkin osakekurssin mukaisella arvostuksella.

5.12.2017 on luovutettu hallituspalkkioina 2277 yhtiön osaketta.

27.12.2017 on luovutettu Core Capital Oy:lle 40 000 yhtiön omaa osaketta.
Core Capital Oy on käyttänyt optio-oikeuttaan.

31.12.2017 yhtiön hallussa on 166 416 yhtiön osaketta.

Käytetyt kirjanpito- ja pääkirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

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

Arkistointi

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:

Investors House Oy

Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki.

Sähköposti: milla.kulhia@investorhouse.fi

INVESTORS HOUSE OYJ

KONSERNITILINPÄÄTÖS 2017

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2017 voitonjakokelpoiset varat ovat 30.707.078,15 euroa.
Tilikauden tulos on 307.010,36 euroa.

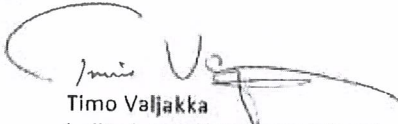
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,21 euroa per osake.

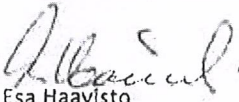
Helsingissä 15.3 2018

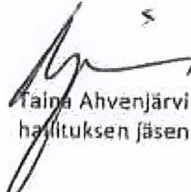

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja


Mikael Grönroos
hallituksen jäsen


Petri Roininen
toimitusjohtaja


Timo Valjakka
hallituksen varapuheenjohtaja


Esa Haavisto
hallituksen jäsen


Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 16.3 2018

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö


Katja Hanski
KHT

Investors House

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.
- 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 konserniyrittäjistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

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

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

Olenaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olenaisuus. Olenaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olenaisuuden 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.

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 virheellisyyden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 11)

Tilinpäätöspäivänä yhtiön taseen vastaavien keskeisin erä on sijoituskiinteistöt, 54,8 milj. euroa muodostaen 72 % taseen loppusummasta. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa yhtiö soveltaa IAS 40 "Sijoituskiinteistöt" -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tilintarkastuksen kannalta keskeisin seikka on käyvän arvon määrittäminen, sillä siihen sisältyy harkintaa ja arviota. Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu ulkopuolisten, riippumattomien kiinteistöarvioitsijoiden toimesta tilikauden päättymispäivänä. Käypien arvojen määrittämisessä on asuntojen osalta käytetty kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen kohdalla tuottoarvoa. Tuottoarvon määrittämisen oletukset perustuivat pääosin liikevaihtosidonnaiseen vuokraan, kustannuksiin sekä käytettyyn diskonttokorkoon. Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Asuntojen osalta täsmäytimme arviokirjat taseeseen sekä arvioimme arviokirjojen ja ulkopuolisten arvioitsijoiden asianmukaisuutta ja objektiivisuutta.
- Liikekiinteistöjen osalta arvioimme tuottoarvon määrittämisessä käytettyjen oletettujen ja laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta.

Yrityshankinnat ja investoinnit osakkuusyrityksiin sekä niiden arvostaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 13, 27)

Yhtiö hankki lopun 70 %:n omistuksen aikaisemman 30 %:n omistusosuuden lisäksi Kampus Skinnarila Oy:stä. Hankinta toteutettiin lähipiirihankintana osakevaihtosopimuksella. Loppuosan hankintameno oli 6,1 milj. euroa, muodostaen 8 % taseen loppusummasta. Tilintarkastuksessa arvioimme lähipiirihankintaan liittyvää päätöksentekoa sekä osakevaihdossa käytettyä arvostusta. Tarkastimme vaiheittaisen hankinnan

hankintamenolaskelman oikeellisuuden sekä hankinnan kirjanpitokäsittelyn.

Yhtiö hankki vaihtotarjouksella 25,2 %:n osuuden Orava Asuntorahasto Oyj:stä mikä on kirjattu tilikaudella osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä arvolla 13,5 milj euroa edustaen 17,9 %:a taseen loppusummasta. Tilintarkastuksessa varmensimme vaihtotarjouksella hankitun omaisuuden suuruuden täsmäyttämällä hankitut Oravan Asuntorahasto Oyj:n osakkeet pankin antamaan vahvistukseen. Tämän lisäksi tarkastimme asiakkaan laatiman hankintamenolaskelman ja kirjanpitokäsittelyn.

Yhtiö teki tilinpäätöstilanteessa IAS 36:n mukaisen arvonalentumistestauksen hankittuihin Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeisiin. Tilintarkastuksessa arvioimme asiakkaan perusteita arvonalentumiselle, ja tarkastimme, että arvonalentuminen oli kirjattu kirjanpitoon.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2015 alkaen yhtäjaksoisesti kolme vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään 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 16. maaliskuuta 2018

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö


Katja Hanski, KHT