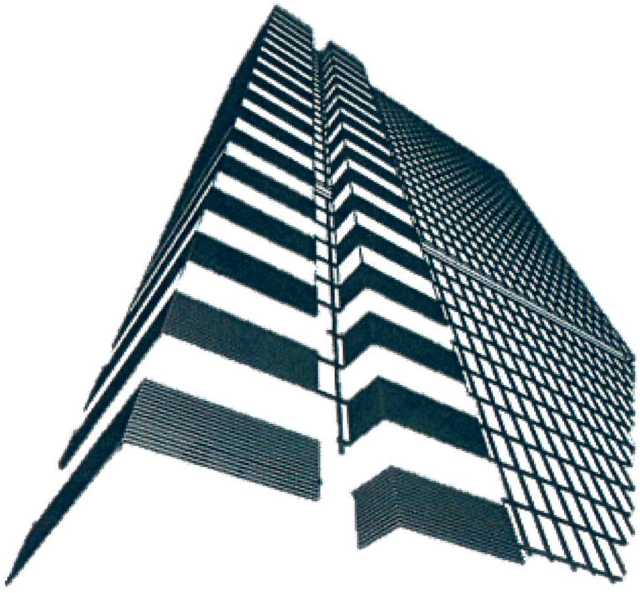
Investors House

KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2016



Sisällysluettelo **Sivu**

	Hallituksen toimintakertomus	3-13
	Osakkeet ja osakkeenomistajat	
	Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	11
	Osakekohtaiset tunnusluvut	11
	EPRA-tunnuskuvut ja laskentakaavat	12
	Tunnuslukujen laskentakaavat	13
	Konsernin tuloslaskelma	14
	Konsernin tase	15
	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	16
	Konsernin rahavirtalaskelma	17
	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
	Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	19
	Segmentti-informaatio	27
1	Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	28
2	Liikevaihto	29
3	Ylläpitokulut	29
4	Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	29
5	Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	29
6	Hallinnon kulut	29
7	Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	30
8	Rahoitustuotot- ja kulut	31
9	Tuloverot	31
10	Osakekohtainen tulos	31
11	Kiinteistöt ja liikearvo	32
12	Osuudet osakkuusyrityksissä	36
13	Myyntisaamiset ja muut saamiset	36
14	Rahavarat	36
15	Laskennalliset verosaamiset- ja velat	37
16	Rahoitusvelat	37
17	Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	38
18	Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	41
19	Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	41
20	Vastuusitoumukset	42
21	Rahoitusriskien hallinta	44
22	Tytäryritykset	46
23	Muut vuokrasopimukset	46
24	Lähipiiritapahtumat	47
25	Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	47
	Emoyhtiön tuloslaskelma	48
	Emoyhtiön tase	49
	Emoyhtiön rahavirtalaskelma	51
	Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	52
	Käytetyt kirjanpitokirjat	57
	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	58
	Tilintarkastuskertomus	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2016-31.12.2016

Yleistä

Investors House Oyj-konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi kiinteistöjä omistavia asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä sekä liiketoimintaa harjoittavia osakeyhtiöitä.

Vuosi 2016 oli Investors Houselle eteenpäin vievä. Strategian toteutus eteni jokaisella lohkolla. Vuoden aikana yhtiö toteutti sekä kasvuinvestointeja että kasvoi orgaanisesti. Samoin yhtiö irtautui voitollisesti niistä sijoituksista, jotka eivät olleet vahvistetun strategian kannalta välttämättömiä.

Yhtiön liikevaihto yli kaksinkertaistui, tulos parani, operatiivinen tulos nousi, ja nettovarallisuus / osake kasvoi.

Tilikauden aikana yhtiö julkisti keskipitkän aikavälin strategiset tavoitteensa.

Yhtiö monipuolisti liiketoimintamalliaan ja pyrki sitä kautta monipuolistamaan ansaintaansa ja hajauttamaan riskejään.

Yhtiö siirtyi tilinpäätöksessä kahden liiketoimintasegmentin mukaiseen raportointiin tarkoituksenaan parantaa sijoittajainformaatiota ja läpinäkyvyyttä. Liiketoimintasegmentti 'Kiinteistöt' toi vuonna 2016 yhteensä 83 % liikevaihdosta ja 'Management' –segmentti 17 %.

Toimintaympäristö

Euroopan ja erityisesti Suomen talouden haasteet jatkuivat olkoonkin, että kotimarkkinakysyntä ja rakentaminen tukivat kansantalouden kehittymistä. Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalalla tasolla mikä piti rahoituskustannuksia matalana. Suomessa keskeistä julkisen talouden teemoja olivat päätökset maakuntahallinnon luomisesta koska se pitkällä aikavälillä määrittää vahvistuvat kasvukeskukset.

Asuntomarkkina oli kaksijakoinen. Toisaalta kasvukeskuksissa kysyntä ylitti tarjonnan ja toisaalta pienillä, muuttotappiopaikkakunnilla tarjonta ylitti kysynnän. Asuntomarkkinan hintakehitys oli vaakaa. Matalan korkotason siivittämänä kiinteistösektorille ohjautui paljon uuttaa pääomaa.

Kaupallisten kiinteistöjen puolella markkina oli kehittyvä sekä kauppavolyymien että osin myös hintojen osalta. Ulkomainen raha etsi aktiivisesti Suomesta sijoituskohteita.

Tilikauden tulos

Konsernin laaja tulos vuonna 2016 oli 3.680 t€ (edellisvuonna 3.467 t€). Tulosparannus oli määrällisesti vähäinen. Rakenteellisesti edellisvuotta suurempi osuus muodostui kassavirrallisesta tuloksesta ja pienempi osa arvonmuutoksista.

Tulosparannus aiheutui liiketoiminnan ja liikevaihdon kasvusta, kulujen säilymisestä matalalla tasolla sekä investointien arvonmuutoksista. Liikevaihto kasvoi merkittävästi tehtyjen investointien johdosta sekä vanhan kiinteistökannan hyvän vuokrausasteen johdosta. Arvonmuutokset aiheutuivat tehdyistä investoinneista ja kehitystoimista.

EPRAn suositusten mukaan laskettu operatiivinen tulos kuvaa tulosta ilman arvonmuutoksia ja myyntivoittoja/-tappioita. Operatiivinen tulos parani huomattavasti ollen 1.006 t€ (716 t€).

Konsernin sijoitetun pääoman tuotto oli hyvällä tasolla ollen 13,1 % (25,5 %). KTI:n raportin mukaan koko maassa kiinteistösijoitusten keskimääräinen tuotto oli 6,2 %.

Oman pääoman tuotto oli samoin varsin hyvä ollen 18,6 % (29,2 %).

Osakkaan saama osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto vuonna 2016 oli 13,1 % (13,3 % vuonna 2015), mikä ylittää pitkän aikavälin tavoitteen 10 %.

Pääomarakenne ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 43.589 t€ (29.256 t€). Tasetta kasvattivat strategian mukaiset investoinnit asumiseen ja management –toimintaan. Tasetta pienensivät strategiaan soveltumattomien kiinteistöjen myynti sekä yksittäisten asuinhuoneistojen myynti

Yhtiön vieraanpääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto-ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Konsernin velat olivat yhteensä 21.894 t€ (11.390). Konsernin omavaraisuus säilyi hyvänä ollen vuoden 2016 lopussa 49,8 % (61,1 %).

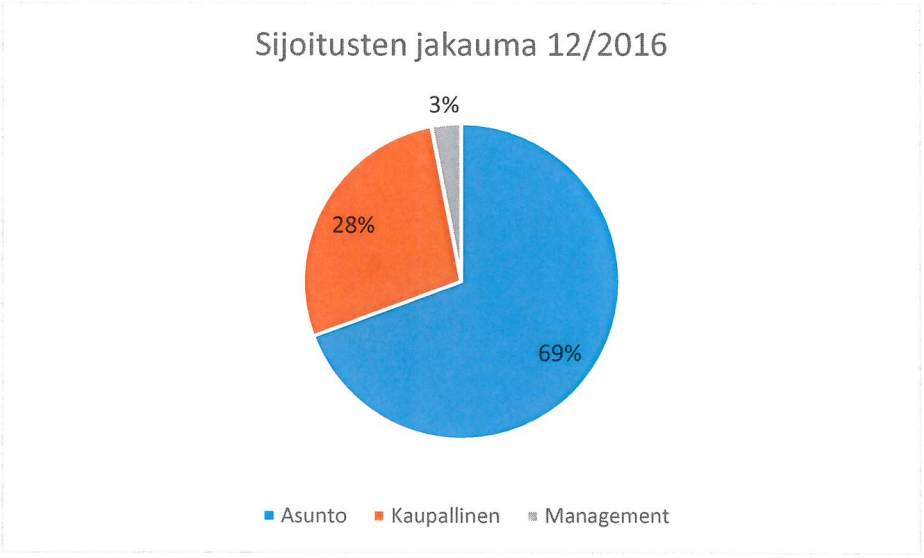
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin. Yhtiön omavaraisuusaste säilyi vahvana ollen vuoden lopussa 49,8 % (61,1 %). Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Vuoden lopussa suojausaste oli 63%.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvi selvästi ja oli 6,99 €/osake (5,94 €/osake).

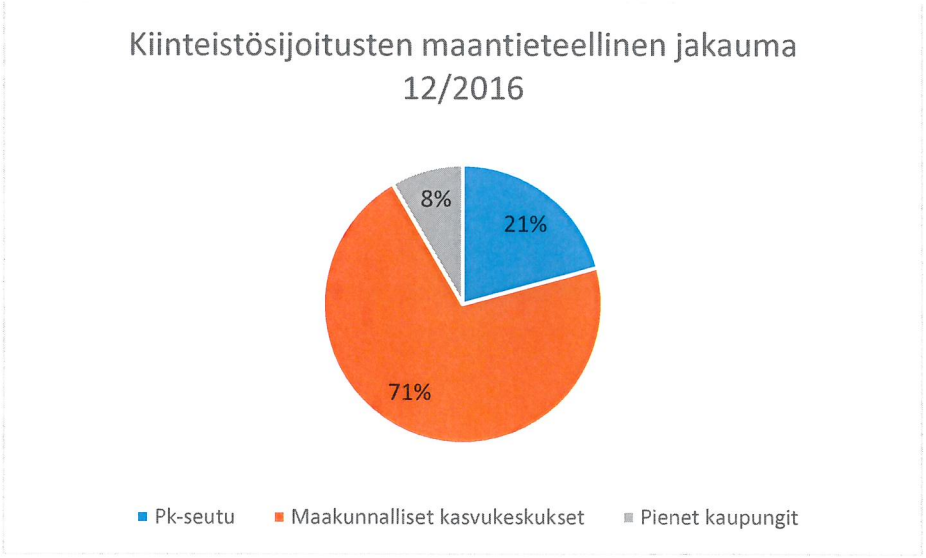
Sijoitussalkku

Yhtiön sijoitussalkku vuoden 2016 lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management –toiminnosta. Tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan 40 %. Muiden omaisuuserien eli kaupallisten kiinteistöjen ja Management-toiminnan tarkoitus on

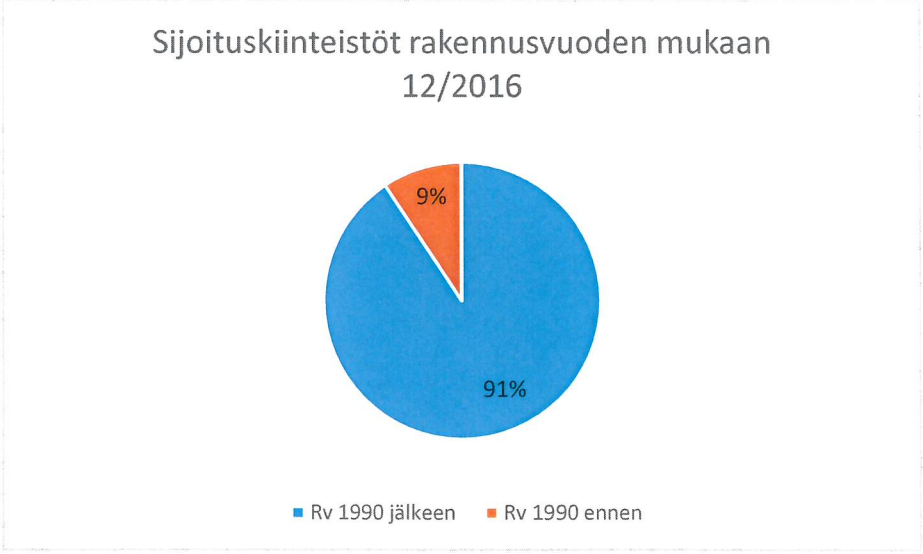
parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa ja sitä kautta osakkeen arvoa. 31.12.2016 tilanteessa varoista 69 % oli sidottu asuntoihin, 28 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 3 % management-toimintaan.



Vuoden 2016 lopun tilanteessa kiinteistöt sijaitsevat 92 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kahdeksan prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Vuoden 2016 lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 91 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.



Investoinnit ja myynnit

Yhtiö irtautui strategiaan soveltumattomista kiinteistöistä alkuvuonna myymällä liikekiinteistön Porissa. Yhtiö myi tilikauden aikana myös yksittäisiä asuinhuoneistoja markkinaehtoisesti.

Yhtiö hankki useita asuntokokonaisuuksia mm Jyväskylässä ja Porvoossa. Samoin yhtiö hankki 30 %:n omistusosuuden Lappeenrannasta Skinnarilan Kampuksesta.

Management-puolella yhtiö hankki omistukseensa OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan sekä Technopoliksen palveluliiketoiminnan Lappeenrannassa.

Investointien ja myyntien lopputulemana yhtiön tuottorakenne vuoden 2016 aikana monipuolistui merkittävästi mikä samalla hajautti riskejä aikaisempaa tehokkaammin. Loppuvuonna 2016 yhtiön tuotot muodostuivat asuntojen ja toimitilojen vuokratuotoista sekä management-palveluiden tuotoista. Tuottorakenteen hajauttaminen oli merkittävä yhtiön riskiprofiilia ja suhdannekestävyyttä parantava muutos vuoden 2016 aikana.

Yhtiö aloitti valmistelemaan mahdollista asuntojen hankekehitystä erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Yhtiö alkoi valmistelemaan joukkorahoituspohjaisen toiminnan käynnistämistä hallinnoimansa Investors House CF 1 Oy:n toimesta.

Vuokraustoiminta

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa ja ennustettava vuokrakassavirta.

Sijoitussalkun nettotuotto vaihteli 5,4-6,0 %:n välillä olleen joulukuussa 2016 vuositasolle skaalattuna 6,0 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi koko vuoden kohtuullisen hyvänä ollen vuoden lopussa 93 %. Vapaana olevia asuin huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa ja Porissa. Kampus Skinnarilan korkeatuottoisen kohteen hankinta 11/2016 nosti salkun tuottotasoa, mutta samalla laski vuokrausastetta.

Konsernin omistaman OVV Asuntopalvelut Oy:n johtamassa vuokravälitystoiminnassa itsenäisistä yrittäjistä muodostuva OVV -ketju teki yli 3.500 asuinhuoneiston vuokrasopimusta. Ketju toimii 11 paikkakunnalla. Vuokrausmäärä kasvoi 5,0 % edellisvuoteen verrattuna.

Kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti.

Merkittäviä korjaus- tai ajanmukaistustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

Riskienhallinta

Yhtiön keskeiset riskit koskevat vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset siten, että vähintään 60 % sijoituksista on asunnoissa. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Tilikaudella 2016 merkittävää oli tuottopohjan laajentaminen ja hajauttaminen sekä management -toiminnan palvelutuottojen osuuden kasvu.

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. Suojausaste vuoden 2016 lopussa oli 63 % Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka vuoden 2016 lopussa oli 49,8 %.

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 asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi

pääomia. Edelleen asuntojen osalta investoinnit keskitetään pääosin pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsa rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Vuoden 2016 lopussa 91 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

Osake ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 31.12.2016 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 336 (200) osakasta. Osakasmäärä kasvoi vuoden aikana 68 %.

Osinkopolitiikaksi vahvistettiin jakaa osinkoina 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA). Yhtiökokous 23.3.2016 päätti 0,17 €/osake osingosta. Näin osinkoon tehtiin operatiivisen tuloksen myönteisen kehittymisen myötä tasokorotus kun se oli 70 % suurempi kuin edellisvuonna.

Yhtiön vuoden alkukurssi oli 5,43 €/osake ja vuoden päätöskurssi 5,97 €/osake. Osakkeen osingosta ja arvonmuutoksesta muodostuva kokonaistuotto osakkeenomistajalle vuonna 2016 oli 13,1 % (13,3 % vuonna 2015).

Yhtiön 20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2016 olivat:

Osakas	Osakeomistus	Omistusosuus
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1566080	47,3 %
CORE CAPITAL OY	365071	11,0 %
OWH-YHTIÖT OY	272498	8,2 %
RATI-KIINTEISTÖT OY	219884	6,6 %
GODOINVEST OY	203587	6,1 %
GRÖNROOS MARI ANNELI	88956	2,7 %
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	2,6 %
HEKHOLM OY	80000	2,4 %
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	75702	2,3 %
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	34585	1,0 %
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,9 %
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,7 %
ROYAL HOUSE OY	21300	0,6 %
HAAVISTO ESA ANTERO	19058	0,6 %
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,5 %
REVECO OY	17891	0,5 %
TUOMINIEMI JUKKA HANNU	17891	0,5 %
HYTÖNEN KARI PEKKA JUHANI	16800	0,5 %
HYYPPÄ HANNU ANTERO	10685	0,3 %
PÖYHÖNEN MARKKU OLAVI	8945	0,3 %

Yhtiön osakkeita oli ulkona yhteensä 3.310.764 osaketta. Yhtiön hallussa oli yhteensä 208.693 osaketta ja hallituksella yhtiökokouksen myöntämä vatuus niiden käyttöön. Ulkona olevien ja yhtiön hallussa olevien osakkeiden yhteismäärä on 3.519.457 osaketta.

Yhtiön toimitusjohtajalla on lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmään kuuluvana optio-oikeus hankkia yhteensä 40.000 osaketta hintaan 5,40 €/osake. Oikeus on voimassa 1.12.2017-31.1.2018.

Yhtiön hallinto ja henkilöstö

Yhtiön hallituksessa on viisi jäsentä: Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Hallitus kokoontui vuonna 2016 yhteensä 16 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtaja on Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen päättämän strategian ja linjausten pohjalta.

Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2016 yhteensä 12 kokoaikaista työntekijää ja yksi osa-aikainen. Kokoaikaisista työtekijöistä yksi oli opintovapaalla. Yhtiön organisaatio on pääasiallisesti johtamisorganisaatio, jonka tehtävänä on itse vastata strategiasta ja rahoituksesta sekä ohjata ulkoistettua organisaatiota vuokrauksessa, isännöinnissä, taloushallinnossa, juridisissa asioissa sekä transaktioissa. Toimintamalli tekee liiketoiminnasta osin skaalautuvaa koska omaa organisaatiota ei ole välttämätöntä kasvattaa samaa tahtia liiketoiminnan kanssa.

Yhtiön tilintarkastajana toimii Tilintarkastusyhteisö Nexia Oy päävastuullisena tilintarkastajana Katja Hanski, KHT.

Hallituksen valtuutukset

28.9.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen päättämässä suunnatussa osakeannissa hallitus valtuutettiin päättämään yhtiön haltuun merkittyjen 339.598 osakkeen käyttämisestä. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouspäivästä ja mahdollistaa osakkeiden käytön yhtiön liiketoiminnan kannalta merkittäviin toimiin. Valtuutuksesta on 31.12.2016 mennessä käytetty 130.905 osaketta ja yhtiön hallussa oli 208.693 osaketta. Ulkona olevien osakkeiden määrä 31.12.2016 oli 3.310.764 kpl.

Hallituksen esitys osingonjaosta

Hallitus esittää 20.4.2017 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,19 €/osake. Osakekohtainen osinko olisi 12 % suurempi kuin edellisvuonna, jolloin osinkoon tehtiin tasokorotus 70 %. Osinkopolitiikka on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta osinkoina. Nyt jaettavaksi esitettävä osinko on 63 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) ja siten osinkopolitiikan mukainen.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Investors House on 16,2.2017 toteutetulla kaupalla ostanut 15 uutta asuinhuoneistoa Lahden ydinkeskustasta.

Investors House on 27.2.2017 toteutetulla kaupalla myynyt 42 huoneiston asuinkerrostalon JHS-Kiinteistöt Oy:lle.

Yhtiön liiketoimintajohtajana aloitti 13.2.2017 Kari Sainio.

Investors House on perustanut johtoryhmän ja valinnut sen jäseniksi Päivi Kankaan, Tiina Lensun, Kari Sainion, Pirjo Reinikaisen sekä Sari Välitalon. Johtoryhmän jäsenet raportoivat toimitusjohtaja Petri Roiniselle, joka toimii johtoryhmän puheenjohtajana.

Yhtiö on päättänyt käynnistää asuntojen hankekehityksen, ja arvioi, että ensimmäinen kohde voisi käynnistyä vuoden 2017 aikana.

Yhtiön hallinnoima Investors House CF 1 Oy on solminut 13.3.2017 sopimuksen Invesdor Oy:n kanssa koskien Investors House CF 1 Oy:n ensimmäistä joukkorahoituskierrosta. Yhtiö arvioi, että rahoituskierros voisi toteutua Q2/2017 aikana.

Arvio tulevasta kehityksestä

Investors House on esittänyt tilinpäätöstiedotteen 2016 julkistamisen yhteydessä arvion, jonka mukaan edellytykset operatiivisen tuloksen (EPRA) parantamiselle vuonna 2017 ovat kohtuulliset.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat €	**2016**	**2015**
Liikevaihto	3 134	1438
Liiketoiminnan muut tuotot (käypään arvoon arvostus)	1 776	3741
Liiketulos	4 504	4325
% liikevaihdosta	143,7	300,8
Tulos ennen veroja	4 224	4373
% liikevaihdosta	134,8	304,1
Tilikauden tulos	3 767	3486
% liikevaihdosta	120,2	242,4
Oman pääoman tuotto %	18,6	29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %	13,1	25,5
Omavaraisuusaste %	49,8	61,1
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	4 255	3436
% liikevaihdosta	135,8	238,9
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	5	1,75

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	**2016**	**2015**
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	1,15	1,80
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	1,15	1,80
Osakekohtainen oma pääoma €	6,55	5,62
Osingot tuhatta €	629	563
Osakekohtainen osinko, €	0,19	0,17
Osinko tuloksesta %	16,7	15,6
Efektiivinen osinkotuotto %	3,2	3,1
Hinta/voitto	5,2	3,0

Osakkeen kurssikehitys, €	**2016**	**2015**
ylin kurssi	6,69	6,36
alin kurssi	5,25	4,51
keskikurssi	5,76	5,50
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	5,97	5,43
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	19 765	17 267
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	393 826	57 545
% osakkeiden lukumäärästä	11,9 %	1,8 %

Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl, liikkeellä olevat	3 310 764	3 179 859
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	3 282 402	1 934 558

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2016 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2017 aikana on 0,19 € per osake.

EPRA -TUNNUSLUVUT	**2016**	**2015**
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	1 006	716
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,31	0,37
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	23 142	18 892
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	6,99	5,94

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	31.12.2016	31.12.2015
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	3 680	3 467
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-3 084	-3 457
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	26	-
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-54	-
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	15	-
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	87	19
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	336	688
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	1 006	716

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	31.12.2016	31.12.2015
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	21 695	17 865
- Muun oman pääoman rahasto	-	-
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	114	28
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	1 333	999
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo	-	-
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	23 142	18 892

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

Osakekohtainen oma pääoma = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

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

Osinko tuloksesta % = $\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Jaettava osinko}}$

Efektiivinen osinkotuotto % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} * 100$

Hinta / Voitto eli P/E -luku = $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2016 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2017 aikana on 0,19 € per osake.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	Viite		1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
			€	€
Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset			2 592 079	1 317 017
Hallintopalkkiotuotot			541 643	120 979
	1, 2		**3 133 722**	**1 437 995**
Kulut				
Ylläpitokulut	*3*		-1 141 627	-458 888
Nettotuotto			**1 992 095**	**979 107**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	*4*		27 204	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	*5*	11	1 776 477	3 456 984
Myynnin ja markkinoinnin kulut			-61 988	-28 417
Hallinnon kulut	*6*		-587 559	-366 775
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	*7*		1 300	284 055
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	*12*		1 356 541	0
Liikevoitto			**4 504 070**	**4 324 955**
Rahoitustuotot	*8*		3 438	129 314
Rahoituskulut	*8*		-283 391	-81 664
Rahoituserät (netto)			-279 953	47 650
Tulos ennen veroja			**4 224 117**	**4 372 605**
Tuloverot	*9*		-457 169	-886 982
Tilikauden tulos			**3 766 948**	**3 485 622**
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset	*19*		-86 841	-17 575
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**3 680 107**	**3 468 047**
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			3 766 948	3 485 622
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille			3 680 107	3 468 047
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä):				
Laimentamaton	*10*		1,15	1,80
Laimennusvaikutuksella oikaistu	*10*		1,15	1,80

KONSERNITASE	Viite			31.12.2016	31.12.2015
				€	€
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Liikearvo	*11*			1 350 000	400 000
Sijoituskiinteistöt	*11*			35 737 164	26 794 400
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	*11*			5 509	0
Osuudet osakkuusyrityksissä	*12*			1 844 446	0
				38 937 119	27 194 400
Vaihto-omaisuus					
Myynnissä olevat kiinteistöt	*11*			2 816 460	924 000
Ennakkomaksut myynnissä olevista kiinteistöistä				0	480 000
				2 816 460	1 404 000
Pitkäaikaiset saamiset					
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	*12*			475 200	0
Laskennalliset verosaamiset	*15*			23 034	5 666
				498 234	5 666
Lyhytaikaiset varat					
Saamiset osakkuusyrityksiltä	12			271 834	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	*13*			555 552	439 991
Rahavarat	*14*			509 669	211 828
				1 337 055	651 819
Varat yhteensä				**43 588 868**	**29 255 885**
OMA PÄÄOMA					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma	*17*			2 555 543	2 555 543
Ylikurssirahasto	*17*			7 115	7 115
Muut rahastot	*17*			-115 172	-28 331
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	*17*			9 358 362	8 650 708
Kertyneet voittovarat	*17*			9 889 452	6 680 440
Oma pääoma yhteensä				21 695 301	17 865 475
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat	*15*			1 466 014	1 109 586
Rahoitusvelat	*16*	*19*	*20*	18 273 158	7 936 393
				19 739 172	9 045 979
Lyhytaikaiset velat					
Rahoitusvelat	*16*	*19*	*20*	1 258 980	1 811 519
Ostovelat ja muut velat	*18*			878 778	374 276
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	*18*			16 637	158 636
				2 154 395	2 344 431
Velat yhteensä				21 893 567	11 390 410
Oma pääoma ja velat yhteensä				**43 588 868**	**29 255 885**

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Tuhatta €

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	Viite	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Suojaus-rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarat	**Yhteensä**
Oma pääoma 1.1.2016	15	2 556	7	-29	8 651	6 680	**17 865**
Laaja tulos							
Tilikauden tulos						3 767	**3 767**
Muut laajan tuloksen erät							
Rahavirran suojaukset				-87			**-87**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-87		3 767	**3 680**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako						-563	**-563**
SVOP-sijoitukset					708		**708**
Osakeperusteiset liiketoimet						4	**4**
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0	-559	**149**
Oma pääoma 31.12.2016		2 556	7	-115	9 359	9 888	**21 695**

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	Viite	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Suojaus-rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarat	**Yhteensä**
Oma pääoma 1.1.2015	15	2 556	7	-11	0	3 347	**5 899**
Laaja tulos							
Tilikauden tulos						3 486	**3 486**
Muut laajan tuloksen erät							
Rahavirran suojaukset				-18			**-18**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-18		3 486	**3 468**
Liiketoimet omistajien kanssa							
SVOP-sijoitukset					8 651		**8 651**
Osingonjako						-152	**-152**
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					8 651	-152	**8 499**
Oma pääoma 31.12.2015		2 556	7	-29	8 651	6 680	**17 865**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		4 224 116	4 372 605
Oikaisut	1	-3 010 487	-3 788 690
Käyttöpääoman muutokset	2	-81 947	37 346
Maksetut korot		-253 492	-123 287
Saadut korot		3 438	107
Saadut/maksetut verot		-235 146	-31 175
Liiketoiminnan nettorahavirta		**646 482**	**466 906**
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-4 254 678	-3 436 029
Ennakkomaksut kiinteistöistä		0	-480 000
Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä		-963 105	0
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-920 000	-400 000
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		1 231 021	0
Kiinteistörahastojen myynnit		0	817 929
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		-150 000	0
Investointien nettorahavirta		**-5 056 762**	**-3 498 100**
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		7 403 568	3 499 343
Lainojen takaisinmaksut		-2 132 814	-143 447
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-562 633	-151 946
Rahoituksen nettorahavirta		**4 708 121**	**3 203 950**
Rahavarojen muutos lisäys(+) / vähennys(-)		**297 841**	**172 756**
Rahavarat tilikauden alussa		211 828	39 072
Rahavarat tilikauden lopussa		**509 669**	**211 828**

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1.	***Oikaisut tilikauden tulokseen***		
	Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1 933 899	-3 741 039
	Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-1 356 541	0
	Rahoitustuotot ja -kulut	279 953	-47 651
	Oikaisut yhteensä	**-3 010 487**	**-3 788 690**
2.	***Käyttöpääoman muutokset***		
	Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-363 072	-129 359
	Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	281 125	166 705
	Käyttöpääoman muutokset yhteensä	**-81 947**	**37 346**
3.	***Investoinnit sijoituskiinteistöihin***		
	Kiinteistöjen hankintameno	5 132 755	12 357 326
	Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-207 173	-270 588
	Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	-670 904	-8 650 709
	Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	**4 254 678**	**3 436 029**

Investointien rahavirran vertailutietoja on muutettu ja esitetty investointeihin liittyvät ennakkomaksut omana eränään lisäinformaation tuottamiseksi.

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 13.3.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tiilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2016 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 hyväksyttyjä 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 erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Merkittävimmät arvion varaiset seikat liittyvät liitetiedoissa 9 esitettyyn sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen ja sen osalta erityisesti käytetyn tuottovaatimuksen suuruuteen sekä liikearvojen arvonalentumistestaukseen. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

Investors House Oyj yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors House –konserni on ottanut käyttöön segmenttiraportoinnin tilikauden 2016 aikana. Raportoitavat segmentit ovat:

- Kiinteistöt, joka sisältää konserniin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöyhtiöt sekä osakkuusyrityksenä yhdisteltävät kiinteistöinvestoinnit.
- Management, 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 ja tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2016 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa.

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. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan omaisuuserien hankintana IAS 40:n mukaisesti.

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 kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon.

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan suhteellisella yhdistelyllä yhteisinä toimintoina (IFRS 11). Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan tuloslaskelmaan omana eränään ennen liikevoittoa.

Kirjanpitoarvon ylittävää osuutta osakkuusyritysten tappioista ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut näistä vastaamaan. Kiinteistöinvestointi yhdistellään suhteellisen menetelmän sijaan osakkuusyrityksenä, jos konsernin omistusosuus on yli 20 % mutta alle 50 % ja johto arvioi, että yhdistely pääomaosuusmenetelmällä antaa paremman kuvan investoinnin vaikutuksista konsernin varoihin, velkoihin ja tulokseen. Lähtökohtaisesti pääomaosuusmenetelmää käytetään edellä mainituilla osuuksilla omistettuihin yhtiöihin, jotka eivät ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä tai asunto-osakeyhtiöitä.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

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

Emoyhtiössä sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrityksessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

LIIKEARVO

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).

Liikearvot on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän toteutunutta nettotuottoa investoinnille sekä tulevia arvioituja nettotuottoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kiinteät kulut ovat yhteiset ja tarkastelussa on mitattu eri omaisuuserien tuottoa nettotuotolla ennen kiinteitä kuluja.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt" -erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Vaihto-omaisuuskiinteistöt". Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät: myynti on erittäin todennäköinen, sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiä koskevaan suunnitelmaan ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

RAKENTEILLA OLEVAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

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.

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.

MYYNTI- JA MUUT SAAMISET

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

Saamisissa on vuokra-asuntojen vuokravakuustili. Vuokravakuus palautetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen päätyttyä vähennettynä erääntyneillä saamisilla kyseiseltä vuokralaiselta.

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat –ryhmään luokitellaan sellaiset rahoitusvaroihin kuuluvat erät, jotka on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiassa voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. 12 kuukauden kuluessa erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon, joka perustuu raportointikauden päättymispäivänä noteerattuun markkinahintaan.

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta.

Konsernilla ei ollut 31.12.2016 eikä 31.12.2015 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

RAHAVARAT

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

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan käypään arvoonsa.

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.

Ostovelat ja muut velat kirjataan käypään arvoon, koska niiden käyvät arvot ovat lähellä niiden kirjanpitoarvoa.

JOHDANNAISINSTRUMENTIT JA SUOJAUSLASKENTA

Konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksen, jolla muuttuvakorkoinen rahoituslaina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Tämä suojaussuhde täyttää konsernin riskienhallinnan asettaman tehokkaan suojauksen vaatimukset, mutta tähän ei kuitenkaan sovelleta suojauslaskentaa.

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 tasearvot on määritelty tulevien rahavirtojen nykyarvoon perustuvalla menetelmällä. Instrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu laajan tuloslaskelman eriin ja laajan tuloksen oikaisuna oman pääoman muihin rahastoihin.

OSAKEPÄÄOMA

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.

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 sidotut 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. Korkotuotoiksi kirjataan myös osamaksusopimusten, laskusaatavien ja ostolaskujen rahoituksesta ja muusta sellaisesta rahoitustoiminnasta saadut korkotuottoerät.

YLLÄPITOKULUT

Kulut sisältävät kiinteistöjen ylläpitokulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto-, hallinto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Myös Management-segmentin kaikki operatiiviset kulut kirjataan ylläpitokuluihin.

NETTOTUOTOT

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

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvojen 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 henkilöstön 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 osakekannustimesta. 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.

2016 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 tilikauden 2017 operatiivinen tulos (EPRA).

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.

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

Huomattavin väliaikainen ero syntyy Investors Housen omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja hankintamenojen välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. 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. Yhtiön johto on arvioinut, että tilinpäätökseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten perustana olevat vahvistetut tappiot tullaan käyttämään hyväksi.

OSINGOT

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

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

Konserni on soveltanut vuonna 2016 seuraavia uusia, uudistettuja tai muutettuja standardeja ja tulkintoja.

- IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 38 Aineettomat hyödykkeet – Selvennys hyväksyttäviin poisto- ja vähennysmetodeihin. (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset määrittävät ettei tuloihin pohjautuva laskentamenetelmä ole riittävä peruste kulumisasteen määrittämiselle ja poistosuunnitelman laatimiselle. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IAS 27 Erillistilinpäätös – Pääomaosuusmenetelmä erillistilinpäätöksissä (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos palauttaa mahdollisuuden käyttää pääomaosuusmenetelmää tytäryritysten sekä osakkuus- ja yhteisyritysten kirjanpitokäsittelyssä erillistilinpäätöksessä. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös, IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksissä – Sijoitusyhteisöt: yhdistelypoikkeuksien soveltaminen (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos selventää yhdistelypoikkeuksien soveltamista tietyissä tilanteissa. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksissä (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksella poistetaan standardien välisiä ristiriitoja sekä rajataan ja tarkennetaan ohjeistusta koskien omaisuuserien myyntien kirjanpitoa sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos tarkentaa käsittelyä ja standardin suhdetta IFRS 3 -standardiin ja muihin relevantteihin standardeihin hankittaessa osuutta yhteisessä toiminnossa joka täyttää liiketoiminnan tunnusmerkit. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 1 Disclosure Initiative (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos velvoittaa arvioimaan esitettävien liitetietoja olennaisuutta sekä niiden ryhmittelyä. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Konserni aloittaa seuraavien uusien, uudistettujen tai muutettujen standardien ja tulkintojen soveltamisen vuonna 2017 tai myöhemmin.

- IAS 19 Työsuhde-etuudet – Työntekijöiden maksusuoritukset. Muutos selventää kirjanpitokäsittelyä koskien palvelukseen liittyvien järjestelyiden johdosta työntekijöiltä tai kolmansilta osapuolilta saatuja maksusuorituksia. Muutoksella ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (uusi, voimaan 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi asettaa viitekehyksen, jonka mukaan yhteisön tulee esittää asiakassopimuksista johtuvien myyntituottojen ja rahavirtojen luonteesta, ajoittumisesta ja epävarmuudesta informaatiota. Konsernijohto arvioi standardin mahdolliset vaikutukset konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (uusi, voimaan 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi tulee vaiheittain korvaamaan kokonaan nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. Uudistetussa standardissa on ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on uudistettu. IAS 39 määrittelemät säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on sisällytetty myös IFRS 9 – standardiin. Konsernijohto on arvioinut standardin mahdollisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta rahoitusinstrumenttien luokitteluun, arvostamiseen tai suojauslaskennan soveltamiseen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konserni on ottanut käyttöön segmenttiraportoinnin tilikauden 2016 aikana. Konsernin johto ja emoyhtiön hallitus ovat määrittäneet kaksi raportoitavaa segmenttiä, jotka määräytyvät liiketoiminnallisen jaon mukaan. Segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatiorakenteeseen 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- ja vuosikorjauskulut. Osana Kiinteistöt-segmentin tulosta raportoidaan sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Osuudet kiinteistöliiketoimintaan liittyvien osakkuusyritysten tuloksista raportoidaan myös osana segmentin tulosta.

- Management-segmentti

Segmentti sisältää konsernin hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan. Hallinnointiliiketoiminta käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää 2016 aikana ostetut OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan sekä Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan.

Tuotot koostuvat hallinointiliiketoiminnan osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuuspalkkioista sekä palveluliiketoiminnan osalta juoksevista palvelutuotoista, jotka on osin konsernin oman henkilöstön tuottamia palveluita ja osin konsernin ulkopuolisilta palvelun-tarjoajilta ostettavia palveluita. Segmentin kulut koostuvat pääasiassa alihankintana suoritettavista palveluista, oman operatiivisen henkilöstön henkilöstökuluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2016	2015
Liikevaihto	**2 592 079**	**1 317 017**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-921 913	-458 888
Nettotuotto	**1 670 166**	**858 129**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	27 204	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 776 477	3 456 984
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1 300	284 055
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	1 356 541	0
Segmentin liikevoitto	**4 831 688**	**4 599 168**

Management-segmentti	2016	2015
Liikevaihto	**541 643**	**120 979**
Segmentin välittömät kulut	-219 714	0
Nettotuotto	**321 929**	**120 979**
Segmentin liikevoitto	**321 929**	**120 979**

Konserni yhteensä	2016	2015
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	**4 831 688**	**4 599 168**
Management-segmentin liikevoitto	**321 929**	**120 979**
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-61 988	-28 417
Hallinnon kulut	-587 559	-366 775
Konsernin liikevoitto	**4 504 070**	**4 324 955**

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2016	2015
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 592 079	1 317 017
Hallinnointipalkkio- ja palvelutuotot	541 643	120 979
	3 133 722	1 437 996

3 Ylläpitokulut	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-921 913	-458 888
Muut välittömät kulut	-219 714	0
Yhteensä	-1 141 627	-458 888

Muut välittömät kulut koostuvat Management-segmentin välittömistä kuluista.

4 Kiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	-26 243	0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	53 447	0
Yhteensä	27 204	0

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	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 474 995	3 595 584
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutos	431 700	-138 600
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-130 218	0
Yhteensä	1 776 477	3 456 984

6 Hallinnon kulut	2016	2015
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	36 928	32 884
Muut palvelut	2 980	1 980
Yhteensä	39 908	34 864
Henkilöstökulut		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	69 086	37 772
Hallitus	20 500	7 500

Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	4 696	0
Hallituksen osakeperusteiset etuudet	6 750	0
Johdon palkat ja palkkiot	*101 032*	*45 272*
Muut palkat ja palkkiot	194 992	55 373
Maksupohjaiset eläkekulut	46 348	17 633
Muut henkilösivukulut	11 951	4 386
Yhteensä	**354 323**	**122 664**

Henkilöstökuluista 123.581 euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 230.742 euroa hallinnon kuluihin.

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 18.3.2016 toimitusjohtajan lyhyen aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita.

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
2016 kuluksi kirjattu osuus, €:	4 696
2016 omaan pääomaan kirjattu osuus, €:	4 696

Vuoden 2016 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 20.500 euroa sekä osakkeina maksettuja 6.750 euroa.

Emoyhtiön hallitus on päättänyt 30.1.2017 konsernin koko henkilöstöä koskevasta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustimen mittarina on tilikauden 2017 operatiivinen tulos (EPRA). Mikäli kannustinjärjestelmän maksimitaso toteutuisi, luovutettava osakemäärä vastaisi noin 0,3 % yhtiön ulkona olevasta osakemäärästä.

Henkilöstö keskimäärin	**2016**	**2015**
Toimihenkilöt	5	1,75

7 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	**2016**	**2015**
Negatiivisen liikearvon tuloutus	0	291 559
Muut tuotot/kulut	1 300	-7 504
Yhteensä	1 300	284 055

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2016	2015
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	0	128 319
Muut rahoitustuotot	3 438	995
Yhteensä	3 438	129 314
Korkokulut jaks. hankintamenoon arvostettavista rahoituslainoista	231 808	70 991
Muut rahoituskulut	51 583	10 674
Yhteensä	283 391	81 665

9 Tuloverot	2016	2015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	118 109	186 811
Edellisten tilikausien verot	0	0
Laskennallisten verojen muutos	339 060	700 171
Yhteensä	457 169	886 982

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	**2016**	**2015**
Voitto ennen veroja	4 224 117	4 372 605
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	844 823	874 521
Verokantamuutos	0	0
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	3 430	-56 811
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	-271 308	0
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-117 726	0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot /alaskirjaus	0	65 141
Muut erät	-2 050	4 131
Verokulu tuloslaskelmassa	**457 169**	**886 982**

10 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

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

	2016	2015
Emoyhtiön osakkenomistajille kuuluva tilikauden tulos	3 766 948	3 485 622
Osakemäärä, laimentamaton	3 282 402	1 934 558
Toimitusjohtajan kannustimen laimentava kpl-määrä	2 589	0
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	3 284 991	1 934 558
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,15	1,80
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,15	1,80

Toimitusjohtajan osakekannustinjärjestelmä sisältää laimentavan instrumentin. Vuonna 2015 ei ollut laimentavia instrumenttejä.

11 Sijoituskiinteistöt ja liikearvo

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	26 794	6 844	6 235
Hankitut sijoituskiinteistöt	7 830	17 548	-
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	-	-	-
Myydyt sijoituskiinteistöt	-362	-	-
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	-131	-
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 475	3 457	609
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**35 737**	**27 718**	**6 844**
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt	-	-924	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**35 737**	**26 794**	**6 844**

Taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän taso 2 mukaisesti

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet
Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä todennäköistä kauppahintaa, joka kohteesta olisi saatavissa arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella kaupalla. Kaikki Investors Housen omistamat kiinteistöt arvioidaan ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioijan toimesta vähintään kerran vuodessa.
Tämän määrityksen mukaan sijoituskiinteistöt kuuluvat tasolle 2.

Ulkopuoliset kiinteistönarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa.

Investointien yhteydessä sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiokustannukset. Myöhemmin ulkopuolisen, riippumattoman arvioijan toimesta kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolloin hankinta on tehty ja arvonmuutokset havaittu.

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 31.12.2016	**Kotipaikka**	**Omistusosuus**
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Hämeenlinna	98,7 %
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	72,2 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

IVH Asunnot -konserni	Helsinki	50 %

Myynnissä olevat vaihto-omaisuuskiinteistöt

Osakkeet As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa	Helsinki	
Osakkeet As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto	Jyväskylä	
As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76	Järvenpää	100 %

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Maaliskuussa 2016 konserni hankki Koy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekannan. Kauppahinta suoritettiin puoliksi rahana ja puoliksi osakkeina luovuttamalla yhtiön hallussa olleita omia osakkeita ostetun yhtiön osakkaille. Kesäkuussa 2016 konserni hankki enemmistön As Oy Porvoon Rinnetie 11-13:n osakekannasta. Kauppahinta suoritettiin rahana.

Joulukuussa 2016 konserni perusti As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76-nimisen yhtiön ja osti yhtiöön paikalla sijainneen kiinteistön. Yhtiö on myyty 2017 ensimmäisen kvartaalin aikana, joten kiinteistö on kirjattu vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään ulkopuolisten arvioijien toimesta vähintään kerran vuodessa. Arvioijat ovat riippumattomia ja objektiivisia, mutta arviointeihin voi liittyä tarkkuustasoa koskevia riskejä. Arviot kuvastavat arviointihetken käsitystä omaisuuden arvosta.

Asuinhuoneistojen osalta markkina-arvon on määrittänyt kauppa-arvomenetelmällä ulkopuolinen arvioija. Markkina-arvolla arvioija tarkoittaa sitä todennäköistä velatonta kauppahintaa, joka kohteesta olisi saatavissa arviointihetkellä vapaaehtoisella kaupalla. Arviointitarkkuus on tyypillisesti + - 5%. Kaupallisten kiinteistöjen osalta markkina-arvon on määritellyt tuottoarvopohjaisella menetelmällä ulkopuolinen arvioija. Markkina-arvolla arvioija tarkoittaa sitä todennäköistä rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaa omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arviointitarkkuus on tyypillisesti +/- 15 %.

Herkkyysanalyysi

(luvut M€)

	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet -markkinahinnan muutos	-3,0	-1,5	-	1,5	3,0
Tuottoarvokohteet - tuottovaatimus	1,0	0,5	-	-0,4	-0,9
-nettotuotto	-1,0	-0,5	-	0,5	1,0

Vuokratuotot on arvioitu niin, että suurimman vuokralaisen osalta tuottosidonnainen vuokrataso perustuu vuokralaisen antamaan arvioon tulevien vuosien vuokrista. Muiden vuokralaisten osalta on laskelmissa käytetty tiedossa olevaa tulevaa vuokratasoa. Kiinteistöjen hoitokulut on arvioitu nykyisen tason mukaisina lisättynä viiden prosentin kasvulla.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Kun operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään kiinteistö taseessa omaisuuserään "Vaihto-omaisuuskiinteistöt". Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät: myynti on erittäin todennäköinen, sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiä koskevaan suunnitelmaan ja mukaisesti. Myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytävänä olevat vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Koy Toejoen City:n kiinteistö on myyty 1.2.2016. Myynnin jälkeen Koy Antintori on sulautunut Koy Toejoen Cityyn. Sulautuminen on rekisteröity 29.12.2016.

As Oy Kortepohjan Pehtoorista omistetut kaksi asuntoa ovat olleet myynnissä tilikauden alussa. Toisen asunnon kauppa toteutui 29.1.2016 ja toisen asunnon kaupan oletetaan toteutuvan vuoden 2017 aikana.

As Oy Helsingin Aurinkohalssista 25.5.2015 ostetut kaksi asuntoa on siirretty tilikauden aikana ennakkomaksuista vaihto-omaisuuskiinteistöihin kun asunnot ovat valmistuneet. Asuntojen myynnin oletetaan toteutuvan vuoden 2017 aikana.

Joulukuussa 2016 hankittu As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76 on myyty vuoden 2017 ensimmäisen kvartaalin aikana.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konserni on aloittanut vuoden 2016 aikana hankekehitys- ja rakennuttamisliiketoiminnan. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen taseen hankintameno muodostuu rakentamisaikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista. Keskeneräiset kohteet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa. Kiinteistöt siirretään taseessa Sijoituskiinteistöt-ryhmään niiden valmistuttua. Kiinteistöt tullaan arvostamaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti kun ne ovat valmiita ja otettu käyttöön.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	**2016**	**2015**
Vuokratuotot kiinteistöistä	2 592	1 317
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-911	-459
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	-11	0

Liikearvo

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

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

Liikearvot on testattu arvonalentumisen varalta vertaamalla kunkin omaisuuserän toteutunutta nettotuottoa vuositasolle skaalattuna sekä arvioituja tulevia nettotuottoja niiden kirjanpitoarvoon. Johdon näkemys on, että liikearvojen tasearvot vastaavat vähintään niiden käypiä arvoja eikä niihin kohdistu alaskirjaustarvetta.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

12 Osuudet osakkuusyrityksissä

	2016	2015
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	0	0
Lisäykset/vähennykset	487 905	0
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 356 541	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**1 844 446**	**0**

Osakkuusyritykset, omistus (%)	Hankintameno	Kertyneet voittovarat	Yhteensä
Kampus Skinnarila Oy, 30%	487 905	1 356 541	1 844 446

Tiedot osakkuusyrityksistä

Kampus Skinnarila Oy	2016	2015
Pitkäaikaiset varat	16 150 000	0
Lyhytaikaiset varat	864 115	0
Pitkäaikaiset velat	7 732 800	0
Lyhytaikaiset velat	2 433 457	0
Liikevaihto	426 000	0
Tilikauden tulos	4 521 802	0
Osakkuusyritykseltä saadut osingot	0	0

Osakkuusyritykset	2016	2015
Myynti osakkuusyrityksille	98 710	0
Annetut pitkäaikaiset lainat osakkuusyrityksille	475 200	0
Lyhytaikaiset saamiset osakkuusyrityksiltä	271 834	0

Konsernin osakkuusyritys Kampus Skinnarila Oy on perustettu vuonna 2016. Kampus Skinnarila Oy on ostanut 21.11.2016 tehdyllä kaupalla 100 % Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n osakekannasta. Tuloslaskelmaan kirjattu osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältää 1.307.159 euroa konsernin laskentaperiaatteiden soveltamisesta johtuvan kertaluontoisen tuloutuksen. Konsernin osuus osakkuusyrityksen operatiivisesta tuloksesta on 49.382 €. Operatiivinen osuus koostuu pääasiassa osakekaupan jälkeisistä tapahtumista välillä 22.11.-31.12.2016.

13 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	2016	2015
Vakuustalletukset, Nordea vuokravakuustili	133 921	121 880
Vuokra- ja myyntisaamiset	148 126	139 520
Siirtosaamiset	214 748	176 554
Yhteensä	555 552	439 991

14 Rahavarat

	2016	2015
Käteinen raha ja pankkitilit	509 669	211 828
	509 669	211 828

15 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2016 aikana:	1.1.2016	Kirjattu tulos-laskelmaan	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	0	0	0
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	5 666	17 368	23 034
Muut väliaikaiset erot	0	0	0
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	5 666		23 034
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot /Käypään arvoon arvostus	1 109 586	356 428	1 466 014
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 109 586		1 466 014

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2015 aikana:	1.1.2015	Kirjattu tulos-laskelmaan	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	65 447	-65 447	0
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	3 002	2 664	5 666
Muut väliaikaiset erot	26 041	-26 041	0
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	94 490		5 666
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot /Käypään arvoon arvostus	497 362	612 224	1 109 586
Laskennalliset verovelat yhteensä	497 362		1 109 586

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.

31.12.2016 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita ja/tai hyllypoistoja, joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

16 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2016	2015
Pankkilainat	18 273 158	7 936 393
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	992 600	1 512 176
Luottolimiitit	266 380	299 343

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 31.12.2016 lisäksi kaksi luottolimiittiä yhteissummaltaan 500.000 euroa, joista oli käytössä 266.380 euroa.

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 20. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehty koronvaihtosopimukset, jotka esitetty liitetietojen kohdassa 19.

17 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 3.519.457 kpl.
Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.
Yhtiön hallussa on 208.693 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita on 3.310.764 kappaletta.

OMA PÄÄOMA	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	2 555 543	2 555 543
Osakepääoma 31.12.	**2 555 543**	**2 555 543**
Ylikurssirahasto 1.1	7 115	7 115
Ylikurssirahasto 31.12.	**7 115**	**7 115**
Suojausrahasto 1.1	-28 331	-10 756
Rahavirran suojaukset	-86 841	-17 575
Suojausrahasto 31.12.	**-115 172**	**-28 331**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	8 650 708	0
Osakeanti	707 654	8 650 708
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	**9 358 362**	**8 650 708**
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	6 680 440	3 346 764
Osingonjako	-562 633	-151 946
Osakeperusteiset palkkiot	4 696	0
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	**6 122 503**	**3 194 818**
Tilikauden voitto/tappio	**3 766 948**	**3 485 622**
Oma pääoma yhteensä	**21 695 300**	**17 865 476**

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.

Muut rahastot
Muut rahastot sisältää suojausrahaston. Suojausrahastoon kirjataan laajaan tuloslaskelmaan kirjattavat käypään arvoon kirjattavien johdannaisinstrumenttien arvonmuutokset.

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	**2016**	**2015**
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	3 179 859	1 519 457
Osakeannit 18.3.2016, 24.3.2016, 15.12.2016, 28.9.2015	130 905	1 660 402
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	208 693	339 598
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	**3 519 457**	**3 519 457**

Kertyneet voittovarat	**2016**	**2015**
Voittovarat 1.1.	6 680 440	3 346 764
Osingonjako	-562 633	-151 946
Osakeperusteiset palkkiot	4 696	0
Tilikauden tulos	3 766 948	3 485 622
Voittovarat 31.12.	9 889 451	6 680 440

Osingot

Tilikauden aikana on jaettu osinkoa 0,17 euroa/osake eli 562.633 euroa.

Osakeannit

Vuoden 2016 aikana on toteutettu kolme suunnattua osakeantia, joissa on luovutettu yhteensä 130.905 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita. 18.3.2016 hallitus on toteuttanut yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla suunnatun annin Koy Jyväskylän Jokivarrenpuiston osakkaille osana yhtiön osakkeiden hankintaa. Osakkeita luovutettiin 124.490 kpl ja annilla maksettiin 50 % kohteen kauppahinnasta. Osakkeet luovutettiin arvostuksella 5,40 €/osake. Merkintähinta kirjattiin SVOP-rahastoon.

1.4.2016 hallitus on toteuttanut suunnatun annin osana OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan hankintaa. Annissa luovutettiin 5.254 kpl osakkeita ja sillä maksettiin 12 % kauppahinnasta. Osakkeet luovutettiin arvostuksella 5,71 €/osake. Merkintähinta kirjattiin SVOP-rahastoon. 15.12.2016 on tehty suunnattu anti, jolla on maksettu osa yhtiön hallituspalkkioista varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Annissa luovutettiin yhteensä 1.161 kpl osaketta neljälle hallituksen jäsenelle. Merkintähinta kirjattiin SVOP-rahastoon.

Perusteena osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oli Yhtiön tarve kasvattaa kiinteistöomistuksiaan ja liiketoimintansa laajuutta oman pääoman ehtoisella rahoituksella. Järjestelyllä varmistettiin myös Yhtiön liiketoiminnan tulevan kasvun edellytykset kasvattamalla Yhtiön omavaraisuutta ja siten mahdollistamalla tulevien investointien rahoittaminen vieraalla pääomalla. Tämä oli osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2016 lopussa yhtiön hallussa oli vielä 208.693 osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.9.2020 saakka.

18 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2016	2015
Vuokraennakot	41 187	21 384

Ostovelat	2016	2015
Ostovelat	134 167	98 658

Siirtovelat	2016	2015
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	16 637	158 636
Muut siirtovelat	483 007	123 768
	499 644	282 404

Muut velat	2016	2015
Arvonlisäverovelka	49 594	14 338
Saadut vuokravakuudet	115 116	108 987
Muut velat	55 706	7 138
	220 416	130 463
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	895 414	532 909

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.
Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa tosistaan.

19 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Konsernin vaihtuvakorkoiset lainat on osittain muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Nordea Bank AB, Suomen sivuliike. 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. 31.12.2016 36,2 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	2500	0,32 %	14.12.2020
OTC Koronvaihtosopimus no. 1650327 / 2319853	2122	0,50 %	3.10.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021

Käypäarvo	31.12.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa	-135 804	-69 736
Erääntyneiden ja vanhojen rahastoitujen sopimusten purku	0	-5 784
Muutos katsauskaudella	-86 841	-11 791
Koronvaihtosopimuksen käypä tasearvo	-115 172	-28 331

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 taseeseen tulevien rahavirtojen nykyarvoon perustuvalla menetelmällä, jonka muutos katsauskaudella on kirjattu konsernin laajan tuloslaskelman eriin ja laajan tuloksen oikaisuna oman pääoman muihin rahastoihin.

20 Vastuusitoumukset

Konsernilla on ollut pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	2016	2015
Jäljellä oleva arvo	0	65 100

Konsernin kiinteistössä on tehty vuosina 2010-2016 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2016 vastuun enimmäismäärä oli 555.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2026.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin omaisuuteen:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Pankkilainat	**19 268 126**	**9 448 569**
Emoyhtiö, Investors House Oyj	**8 267 234**	**4 249 571**
Laina -7112	0	500 000
Laina -15775	2 796 665	3 093 332
Laina -9646	0	656 239
Laina -17938	700 000	0
Laina -18779	1 546 666	0
Laina -19215	1 022 903	0
Laina -19512	401 000	0
Laina -1043739	1 800 000	0
Yleisvakuudet		
Kiinteistö Oy Toejoen City koko osakekanta		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 koko omistettu osakekanta		
As Oy Porvoon Rinnetie koko omistettu osakekanta		
As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76 koko osakekanta		
As Oy Espoon Soukanpaiste koko osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestarinranta koko osakekanta		
Takaukset		
Investors House CF 1 Oy:n puolesta	186 000	0

Tytäryritysten rahoituslaitoslainat	**11 000 892**	**5 198 997**
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	573 407	572 343
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	661 123	670 368
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	740 457	754 827
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 643 687	2 733 959
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	412 500	467 500
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	4 302 854	0
As Oy Porvoon Rinnetie	80 864	0
As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76	1 400 000	0
Investors House CF 1 Oy	186 000	0
Annetut panttaukset /kiinnitykset		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	747 200	572 200
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 002 561	1 002 561
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	1 143 669	1 143 669
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 204 698	4 204 698
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	5 530 000	0
As Oy Porvoon Rinnetie	1 400 000	0
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	1 135 253	1 135 253

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	11 994	11 994
Myöhemmin maksettavat	22 988	24 987
Yhteensä	34 982	36 981

Muut vuokrasopimukset koostuu auton vuokrasopimuksesta, joka on 3-5 vuoden mittainen ja siihen ei liity lunastusehtoja.

21 Rahoitusriskien hallinta

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 19 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset. 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.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2016	31.12.2015
Tasearvo	19 532 138	9 747 913
Rahavirta	19 532 138	9 747 913
Alle 1 vuotta	1 258 980	1 811 519
1-5 vuotta	9 363 852	6 709 841
yli 5 vuotta	8 909 306	1 226 552

Sijoituskiinteistöt 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:	2016	2015
Rahavarat	-509 669	-211 828
Rahoituslainat	19 532 138	9 747 913
Nettovelat	19 022 469	9 536 085
Oma pääoma yhteensä	21 695 301	17 865 476
Nettovelkaantumisaste (gearing)	87,7 %	53,4 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot
Pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten korollisten velkojen kirjanpitoarvo sekä sekä lyhytaikaisten korottomien velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa, koska diskonttauksen vaikutus ei ole olennainen velkojen maturiteetti huomioiden.
Käyvät arvot esitetään käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan.

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 rahoitusvelat			**Taso 2**	**Taso 3**
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset	31.12.2016	-135 804	0	-135 804
Koronvaihtosopimukset	31.12.2015	-69 736	-69 736	0

Yhtiö on tilinpäätöksen yhteydessä tehnyt päätöksen koronvaihtosopimusten uudelleenluokittelusta tasolle 3. Päätös perustuu yhtiön näkemykseen sopimusten arvon määrityksestä ja sen pohjana käytettävän informaation luonteesta. Sopimusten ehdoissa ei ole tapahtunut muutoksia verrattuna edelliseen vuoteen.

22 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät yritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus-osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Toejoen City	Suomi	Pori	100	100
OVV Asuntopalvelut Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	98,7	98,7
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
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Suomi	Porvoo	72,2	72,2
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki	50	50
As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76	Suomi	Järvenpää	100	100

23 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2016	2015
Yhden vuoden kuluessa	0	3 140
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	0	0
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
	0	3 140

Vuokrasopimus on koskenut Koy Toejoen City:n kiinteistön tonttivuokraa. Koy Toejoen City on myynyt vuokratontilla olevan kiinteistön 1.2.2016.

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2016	2015
Yhden vuoden kuluessa	346 248	428 000
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 384 992	1 710 000
Yli viiden vuoden kuluttua	1 384 992	1 731 000
	3 116 232	3 869 000
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	137 755	171 209

24 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon kuululvat 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.

Yhtiön 27.6.2016 tiedottama As Oy Porvoon Rinnetie 11-13:n kauppa on ollut lähipiirikauppa, jossa myyjänä oli Maakunnan Asunnot -konserniin kuuluva Sijoitustalo IVH Oy. Kaupan markkina-ehtoisuuden varmistamiseksi kauppahinnasta pyydettiin riippumattoman AKA-yleisauktorisoidun arvioijan laatima arviokirja. Kauppahinnaksi määritettiin arviokirjan hinnan alittava hinta sen varmistamiseksi, että kauppa on kaikkien Investors House Oyj:n osakkeenomistajien edun mukainen.

25 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiö on jatkanut operatiivista vuokraus- ja management-toimintaansa ennakoidusti ja tavoitteiden mukaisesti. Yhtiö on solminut sopimuksen, jolla se myy As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76:n koko osakekannan vuoden 2017 ensimmäisen kvartaalin aikana. Kohteessa on 42 huoneistoa ja 1.953 m2 vuokrattavaa pinta-alaa. Yhtiö on 16.2.2017 tehdyllä kaupalla hankkinut omistukseensa 15 huoneistoa Lahden ydinkeskustasta. Ostettu yhtiö on peruskorjattu täysin 2015 ja huoneistot ovat uutta vastaavia. Huoneistoissa on vuokrattavaa pinta-alaa 947 m2.

Yhtiön liiketoimintajohtajaksi on valittu DI, KTM Kari Sainio. Yhtiölle on muodostettu johtoryhmä, jonka jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas, liiketoimintajohtaja Kari Sainio, kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu, talouspäällikkö Sari Välitalo, OVV Asuntopalvelut Oy:n toimitusjohtaja Pirjo Reinikainen sekä toimitusjohtaja Petri Roininen, jolle johtoryhmän jäsenet raportoivat.

Yhtiö on tiedottanut 30.1.2017 hallituksen päätöksestä ottaa yhtiön koko henkilökunta osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä koskee vuotta 2017 ja sen mittarina toimii operatiivinen tulos (EPRA). Osakkeet luovutetaan yhtiön hallussa olevista osakkeista, joiden käyttämiseen hallituksella on yhtiökokouksen valtuutus.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
	€	€
Liikevaihto	**2 349 866,09**	**1 291 967,25**
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 967 287,01	1 170 988,44
Hallintopalkkiotuotot	382 579,08	120 978,81
Liiketoiminnan muut tuotot	**1 300,00**	**0,00**
Materiaalit ja palvelut	**-975 988,85**	**-351 250,65**
Ostot tilikauden aikan	-1 416 647,57	-348 293,25
Varastojen muutos	510 000,00	0,00
Ulkopuoliset palvelut	-69 341,28	-2 957,40
Nettotuotto	**1 375 177,24**	**940 716,60**
Henkilöstökulut	-252 704,31	-122 662,15
Suunnitelman mukaiset poistot	-80 000,00	-80 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-405 870,93	-262 712,79
Liikevoitto	**636 602,00**	**475 341,66**
Rahoitustuotot	201 547,78	539 030,54
Rahoituskulut	-254 571,97	-82 323,13
Rahoituskulut (netto)	-53 024,19	456 707,41
Voitto ennen veroja	**583 577,81**	**932 049,07**
Tuloverot	-116 637,30	-186 811,05
Tilikauden voitto	**466 940,51**	**745 238,02**

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Liikearvo		
Liikearvo	240 000,00	320 000,00
	240 000,00	320 000,00
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	18 172 036,45	15 013 006,20
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	1 189 155,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	436 732,90	0,00
Muut saamiset	475 200,00	526 269,00
	20 273 124,35	15 539 275,20
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**20 513 124,35**	**15 859 275,20**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	510 000,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	480 000,00
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	526 959,76	276 959,76
Muut saamiset	133 921,21	121 879,76
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	239 315,76	75 959,80
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 700 698,53	1 478 176,80
Muut saamiset	406,80	888,37
Siirtosaamiset	430 385,77	172 153,17
	3 031 687,83	2 126 017,66
Rahoitusarvopaperit	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	65 037,31	4 930,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**3 606 725,14**	**2 610 947,98**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**24 119 849,49**	**18 470 223,18**

VASTATTAVAA	**31.12.2016**	**31.12.2015**
	€	**€**
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	9 358 362,41	8 650 708,41
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 273 127,15	1 090 521,64
Tilikauden voitto	466 940,51	745 238,02
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**13 661 088,79**	**13 049 126,79**
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	82 409,49	0,00
	82 409,49	0,00
PAKOLLISET VARAUKSET YHTEENSÄ	**82 409,49**	**0,00**
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 705 702,00	3 497 895,00
Velat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
	7 728 706,61	3 520 899,61
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	827 912,40	1 051 019,19
Saadut ennakot	17 492,35	9 798,71
Ostovelat	49 546,03	48 700,81
Velat saman konsernin yrityksille	1 288 072,72	441 503,51
Muut velat	163 662,28	128 539,94
Siirtovelat	300 958,82	220 634,62
	2 647 644,60	1 900 196,78
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**10 376 351,21**	**5 421 096,39**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**24 119 849,49**	**18 470 223,18**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	583 577,81	932 049,07
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	53 024,19	-456 707,41
Poistot	80 000,00	80 000,00
Investointien rahavirrassa esitetyt erät	6 134,66	0,00
Muut oikaisut	6 750,00	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	729 486,66	555 341,66
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-664 700,13	-133 155,80
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	956 698,76	112 091,25
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 021 485,29	534 277,11
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-113 148,46	-75 625,00
Saadut korot liiketoiminnasta	343,57	1 604,00
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	-258 636,00	-31 672,00
Liiketoiminnan rahavirta	**650 044,40**	**428 584,11**
Investointien rahavirta		
Myönnetyt lainat	250 000,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4 798 238,17	-4 288 629,00
Luovutustulot muista sijoituksista	436 233,06	817 929,22
Saadut osingot investoinneista	100 000,00	0,00
Investointien rahavirta	**-4 012 005,11**	**-3 470 699,78**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 523 903,00	3 499 343,19
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 539 202,79	-331 551,00
Maksetut osingot	-562 632,51	-151 945,70
Rahoituksen rahavirta	**3 422 067,70**	**3 015 846,49**
Rahavarojen muutos	60 106,99	-26 269,18
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	4 930,32	31 199,50
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	**65 037,31**	**4 930,32**

Laskelman vertailutietoja on muutettu vastaamaan 2016 laatimisperiaatteita ja näin varmistamaan vertailukelpoisuus.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Yhtiön käyttöomaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella ja kokemusperäisesti.

Hyödyke	**Poisto**
Liikearvo	5 v tasapoisto

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Henkilöstökulut	**2016**	**2015**
Palkat ja palkkiot	209 129,28	100 643,50
Eläkekulut	36 147,80	17 632,51
Muut Henkilösivukulut	7 427,23	4 386,14
Yhteensä	252 704,31	122 662,15

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	**2016**	**2015**
Toimihenkilöt	4	1,75

Rahoitustuotot ja -kulut	**2016**	**2015**
Osinkotuotot, konserni	100 000,00	0,00
Luovutusvoitot osuuksista	80 221,03	0,00
Korkotuotot, konserniyhtiöt	20 983,18	19 056,66
Korkotuotot	343,57	104,00
Muut rahoitustuotot	0,00	519 869,88
Rahoitustuotot yhteensä	201 547,78	539 030,54
Korkokulut, konserniyhtiöt	-15 863,83	-17 500,01
Korkokulut	-144 037,65	-62 121,56
Muut rahoituskulut	-94 670,49	-2 825,80
Rahoituskulut yhteensä	-254 571,97	-82 447,37

Poistot	**2016**	**2015**
Liikearvosta	-80 000,00	-80 000,00
Yhteensä	-80 000,00	-80 000,00

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2016	2015
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	526 959,76	276 959,76
Yhteensä	526 959,76	276 959,76

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2016	2015
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 500 297,74	1 460 297,74
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	200 400,79	17 879,06
Yhteensä	1 700 698,53	1 478 176,80

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2016	2015
Lainat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
Yhteensä	23 004,61	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2016	2015
Muut velat konserniyrityksille	1 150 000,00	350 000,00
Siirtovelat konserniyrityksille	104 051,46	88 903,50
Ostovelat konserniyrityksille	34 021,26	37 214,68
Yhteensä	1 288 072,72	476 118,18

Saamiset omistusyhteysyrityksiltä	2016	2015
Lyhytaikaiset lainasaamiset omistusyhteysyrityksiltä	150 000,00	0,00
Annetut pitkäaikaiset pääomalainat omistusyhteysyrityksille	475 200,00	0,00
Yhteensä	625 200,00	0,00

Omistusyhteysyrityslainojen pääasialliset ehdot:

Lyhytaikainen laina on ollut koroton ja vakuudeton. Laina on maksettu takaisin 3.1.2017.

Annetun pääomalainan 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

	2016	2015
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.	8 650 708,41	0,00
Lisäykset	707 654,00	8 650 708,41
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	9 358 362,41	8 650 708,41
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 835 759,66	1 242 467,34
Osingonjako	-562 632,51	-151 945,70
Tilikauden tulos	466 940,51	745 238,02
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 740 067,66	1 835 759,66
Oma pääoma yhteensä 31.12.	13 661 088,79	13 049 126,79

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2016	**2015**
Edellisten tilikausien voitto	1 273 127,15	1 090 521,64
Tilikauden tulos	466 940,51	745 238,02
Voitonjakokelpoiset varat	1 740 067,66	1 835 759,66

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2016	2015
Velat rahoituslaitoksille	0	656 239

Pakolliset varaukset	82 409,49	0,00

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2016 on negatiivinen 82.409,49 €, 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 tilikauden aikana Kirjanpitolautakunnan lausunnon nro 1963 johdosta. Yhtiöllä oli vastaavia johdannaisia jo vertailukaudella. Sopimusten vertailukelpoinen kuluksi kirjattava määrä 31.12.2015 muuttunutta kirjauskäytäntöä noudattaen olisi ollut 28.331 €. 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	550	0,53 %	5.2.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1546455/2121386	750	0,82 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1618441/2246854	2500	0,32 %	14.12.2020
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021

Velat ja annetut vakuudet

	2016	2015
Velat rahoituslaitoksille	8 533 614	4 550 518

Yleisvakuudet;
tytäryhtiö Kiinteistö Oy Toejoen City, koko osakekanta
tytäryhtiö Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7, koko omistettu osakekanta
tytäryhtiö Asunto Oy Porvoon Rinnetie 11-13
osakkeet 1-1500, 1-70, 144-240, 241-310, 381-453, 454-550, 551-620,621-690, 691-763, 764-860 1001-1073, 1241-1310, 1311-1380, 1381-1450, 1451-1520, 1521-1617, 1618-1687, 1688-1757, 1758-1830, 1971-2040, 2111-2207, 2208-2277, 2278-2347, 2348-2420, 2421-2490, 2491-2563, 2564-2660, 2731-2800, 2874-2970, 3041-3110, 3111-3183, 3184-3280, 3351-3420, 3494-3590, 3591-3660
tytäryhtiö Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76, osakkeet 1-23400
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	31.12.2016	31.12.2015
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	11 994	11 994
Myöhemmin maksettavat	22 988	24 987
Yhteensä	34 982	36 981

Muut vuokrasopimukset koostuu auton vuokrasopimuksesta, joka on 3-5 vuoden mittainen ja siihen ei liity lunastusehtoja.

Tytäryritykset:

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	98,7	98,7
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
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34
Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpu	Suomi	Jyväskylä	100	100
Asunto Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Suomi	Porvoo	72,2	72,2
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki	50	50

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.

31.12.2016 yhtiön hallussa on 208 693 yhtiön osaketta.

Käytetyt kirjanpitokirjat

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 Oyj
Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki.
Sähköposti: sari.valitalo@investorhouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2016 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.740.067,66 euroa.
Tilikauden tulos on 466.940,51 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,19 euroa per osake.

Helsinki 27.3 2017

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Timo Valjakka
hallituksen varapuheenjohtaja

Mikael Grönroos
hallituksen jäsen

Esa Haavisto
hallituksen jäsen

Petri Roininen
toimitusjohtaja

Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 27.3 2017

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Katja Hanski
KHT

Nexia Tilintarkastusyhteisö

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Invertors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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, 35,7 milj. euroa muodostaen 82 % 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 ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioitsijan toimesta tilikauden aikana. Käypien arvojen määrittämisessä on asuntojen osalta käytetty kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen kohdalla tuottoarvoa. Tuottoarvon määrityksen 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 määrityksessä käytettyjen olettamien ja laskentaperiaatteiden järkevyyden.

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (konsernitilinpäätöksen liitetieto 11)

Yhtiö on tilikaudella hankkinut sijoituskiinteistöjä 7,8 milj. euron tasearvon verran ja myynyt 0,4 milj. euron edestä. Aineistotarkastustoimenpiteemme on sisältäneet kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyn oikeellisuuden tarkastamisen, sekä kirjausten vastaavuuden laadittuihin kauppakirjoihin. Lähipiirikaupan ollessa kyseessä olemme arvioineet markkinaehtoisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista 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 väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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

Nexia Tilintarkastusyhteisö

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme kyseisen päivän jälkeen.

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 27. maaliskuuta 2017

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö

Katja Hanski, KHT