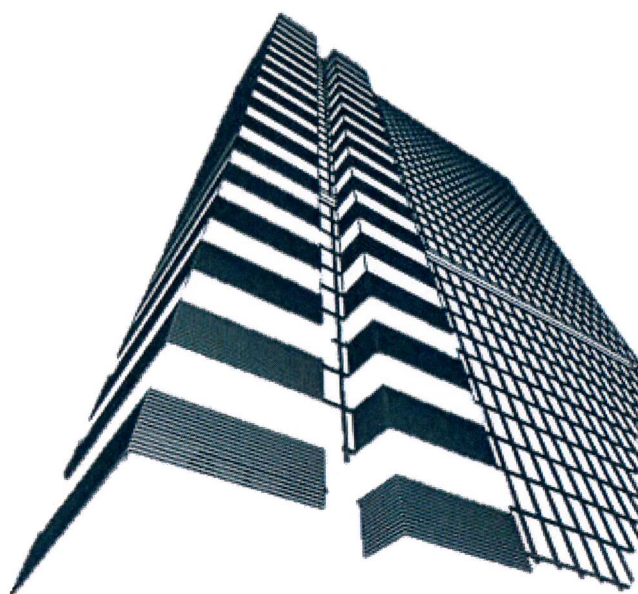


Investors House

KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2015



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3-12
Osakkeet ja osakkeenomistajat	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	10
Osakekohtaiset tunnusluvut	10
EPRA-tunnuskuvut ja laskentakaavat	11
Tunnuslukujen laskentakaavat	12
Konsernin tuloslaskelma	13
Konsernin tase	14
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	15
Konsernin rahavirtalaskelma	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	18
Konsernituloslaskelman esittämistä koskevat muutokset	26
1 Liikevaihto	29
2 Kulut	29
3 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	29
4 Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	29
5 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	30
6 Rahoitustuotot- ja kulut	30
7 Tuloverot	30
8 Osakekohtainen tulos	31
9 Sijoituskiinteistöt	32
10 Myyntisaamiset ja muut saamiset	36
11 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	36
12 Rahavarat	36
13 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	36
14 Rahoitusvelat	37
15 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	38
16 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	40
17 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	40
18 Vastuusitoumukset	41
19 Rahoitusriskien hallinta	43
20 Tytäryritykset	45
21 Muut vuokrasopimukset	45
22 Lähipiiritapahtumat	45
23 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	46
Emoyhtiön tuloslaskelma	47
Emoyhtiön tase	48
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	50
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	51
Käytetyt kirjanpitokirjat	54
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	55
Tilintarkastuskertomus	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2015-31.12.2015

YLEISTÄ

Investors House Oyj -konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi asunto-osakeyhtiöitä ja kiinteistöosakeyhtiöitä.

Vuosi 2015 oli Investors Houselle eteenpäinvievä. Uusi hallitus ja toimitusjohtaja aloittivat työnsä tammikuussa. Yhtiön strategia uudelleensuunnattiin alkuvuodesta. Strategian toteutus eteni jokaisella loholla. Vuoden aikana yhtiö toteutti sekä kasvuinvestointeja että kasvoi suunnattujen osakeantien kautta. Samoin yhtiö irtautui voitollisesti niistä sijoituksista, jotka eivät olleet uudelleen suunnatun strategian kannalta välttämättömiä.

Yhtiön brändi uudistettiin Management-toiminnan hankinnan yhteydessä keväällä 2015. Vuoden aikana yhtiö rakensi oman ja ulkoistetun organisaation. Toiminnan organisoinnin kantava ajatus on rakentaa skaalautuva liiketoiminta siten, että omaa organisaatiota ei ole välttämättömiä kasvattaa samassa suhteessa kuin liiketoimintaa.

Yhtiön taloushallinto ja raportointi uudistettiin. Raportointi vastaa nyt perusteiltaan muiden päälistan kiinteistöyhtiöiden raportointijaksoja ja IFRS-menettelyä mikä osaltaan parantaa sijoittajan vertailumahdollisuuksia.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Euroopan ja erityisesti Suomen talouden haasteet jatkuivat, mikä näkyi toisaalta poikkeuksellisen alhaisena korkotasona ja toisaalta olemattomana talouskasvuna. Suomessa keskeistä 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 vaatimaton. Investors House kirjasi viimeisellä kvartaalilla ulkopuolisten laatimien arviokirjojen perusteella olemassa olevaan asuntokantaan 0,7 % arvonalennukset. Investors Housen omistamat kiinteistöt painottuvat pk-seudulle ja maakuntakeskuksiin.

Kaupallisten kiinteistöjen puolella markkina oli kehittyvä sekä kauppavolyymien että osin myös hintojen osalta. Ulkomainen raha etsi aktiivisesti Suomesta sijoituskohteita. Yhtiön omistamien liikekiinteistöjen arvot ulkopuolisten laatimien arviokirjojen perusteella nousivat 3,5 %. Nousu aiheutui kokonaan yhden merkittävän kiinteistön aikaisempaa korkeammasta vuokratuotosta. Tuottovaade säilyi ennallaan. Osaltaan viimeisen kvartaalin arvonmuutokset kertovat siitä kuinka kiinteistöomaisuutta hieman hajauttamalla on mahdollista vähentää riippuvuutta yhden kiinteistötyypin arvovaihteluista.

TILIKAUDEN TULOS

Konsernin laaja tulos vuonna 2015 oli 3.467 t€ (edellisvuonna 704 t€). Tulosparannus oli suhteellisesti erittäin suuri mihin vaikuttavat selvän parannuksen lisäksi alhaiset lähtöluvut.

Tulosparannus aiheutui liiketoiminnan ja liikevaihdon kasvusta, kulujen säilymisestä matalalla tasolla sekä investointien arvomuutoksista. Liikevaihto kasvoi merkittävästi tehtyjen investointien johdosta sekä olemassa olevien vuokrasopimusten aikaisempaa paremman tuoton ansiosta. Kulutasossa oli sekä 2015 että 2014 kertaluonteisia eriä. Nämä koskivat vuonna 2014 julkista ostotarjousta yhtiön osakkeista ja vuonna 2015

suunnattua osakeantia. Arvonmuutokset aiheutuivat tehdyistä investoinneista ja olivat selvästi edellisvuotta suuremmat.

EPRAn suositusten mukaan laskettu operatiivinen tulos kuvaa tuloksen ilman arvonmuutoksia. Operatiivinen tulos parani huomattavasti ollen 716 t€ (209 t€). Operatiivinen tulos / osake (EPRA) oli 0,37 €/osake painotettuna vuoden aikana ulkona olleiden osakkeiden mukaisilla määrillä (0,14 €/osake). Osakemäärä yli kaksinkertaistui 28.9.2015 toteutetun suunnatun osakeannin seurauksena.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 29.256 t€ (7.777 t€). Tasetta kasvattivat strategian mukaiset investoinnit asumiseen ja management –toimintaan. Tasetta pienensivät alkuvuonna 2015 määriteltyyn strategiaan soveltumattomien arvopaperien myynnit.

Konsernin omavaraisuus säilyi hyvänä ollen vuoden 2015 lopussa 61,1 % (75,9 %).

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake oli 5.94 €/osake (4,12 €/osake).

Yhtiön oma pääoma vahvistui tilikaudella 2015 nousseella tuloskehityksellä sekä syyskuussa toteutetulla suunnatulla osakeannilla. Suunnatussa osakeannissa oma pääoma kasvoi 8.651 t€.

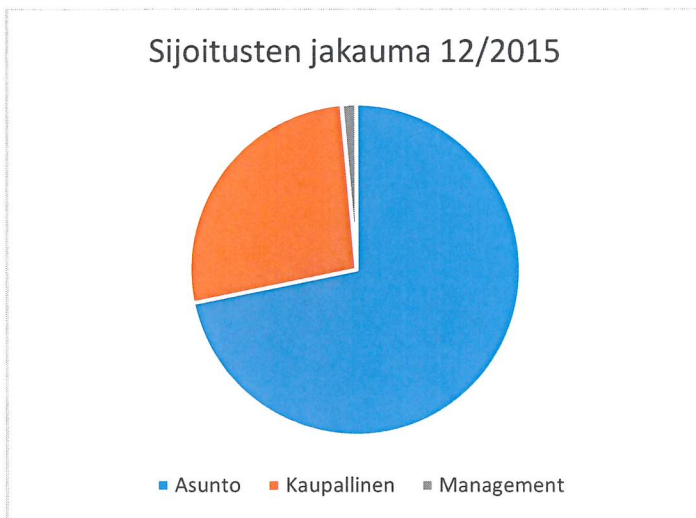
Yhtiön vieraanpääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat olivat yhteensä 4.549 t€ ja omistettujen asunto- tai kiinteistö-osakeyhtiöiden yhtiölainat yhteensä 5.199 t€. Yhtiön omavaraisuusaste säilyi vahvana ollen vuoden lopussa 61,1 %.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Vuoden lopussa suojausaste oli 50 %.

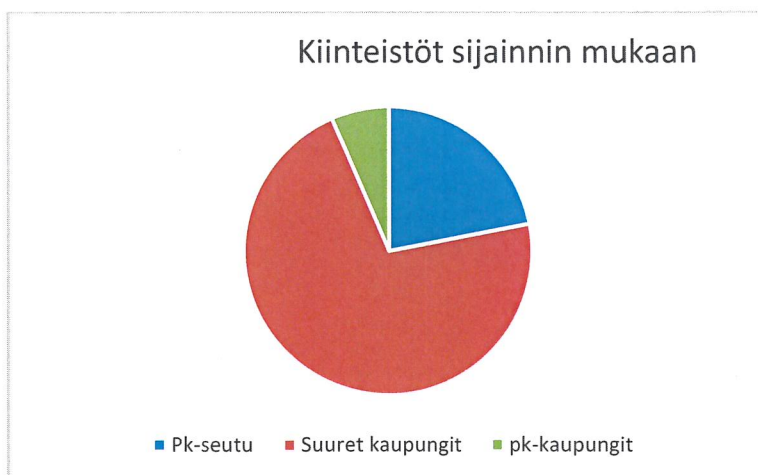
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoitus pohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

SIJOITUSSALKKU

Yhtiön sijoitussalkku vuoden 2015 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. 31.12.2015 tilanteessa varoista 72 % oli sidottu asuntoihin, 28 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 1 % management-toimintaan.



Vuoden 2015 lopun tilanteessa kiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Vuoden 2015 lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 74 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.



INVESTOINNIT JA MYYNIT

Vuoden 2015 aikana yhtiö muokkasi sijoitussalkkunsu uudelleen suunnatun strategian mukaisesti.

Yhtiö irtautui strategiaan soveltumattomista arvopaperiomistuksistaan alkuvuonna. Yhtiö hankki Managementliiketoiminnan ja käynnisti asuininvestoinnit siten, että kesäkuussa yhtiö osti As Oy Hämeenlinnan Aronitunkujan koko osakekannan.

Syyskuun suunnatussa osakeannissa viisi sijoitusyhtiötä sijoitti yhtiöön asuntovarallisuutta ja sai vastineeksi Investors Housen osakkeita. Ylimääräinen yhtiökokous teki päätöksen suunnatusta osakeannista 28.9.2015.

Tilikauden aikana myynnit tapahtuivat voitollisesti. Investoinnit toivat merkittävän positiivisen arvonmuutoksen.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa ja ennustettava vuokratassavirta. Sijoitussalkun nettotuotto joulukuussa 2015 oli vuositasolle skaalattuna 5,40 %. Managementtoiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi koko vuoden kohtuullisen hyvänä ollen vuoden lopussa 95,3 %. Vapaina olevia huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa ja Espoossa.

Kaupallisten kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat pitkiä ja tuottavat turvaavaa kassavirtaa. K Oy Antintorin vuokratuotto oli vuonna 2015 selvästi parempi kuin aikaisempina vuosina. Vuoden 2015 aikana uudistettiin K Oy Toejoen Cityn vuokrasopimus Suomen Lähikaupan kanssa siten, että vuokrasopimus ulottuu vuoden 2020 loppuun.

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.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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.

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. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka vuoden 2015 lopussa oli 61,1 %.

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 salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Vuoden 2015 lopussa 74 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä oli 31.12.2015 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 200 osakasta. Osakasmäärä kasvoi vuoden aikana 29 %.

Yhtiökokous 23.3.2015 päätti 0,10 €/osake osingosta. Yhtiö on maksanut osakkeenomistajille osinkoa joka vuosi läpi 2000-luvun eri suhdanteiden.

Yhtiön vuoden alkukurssi oli 4,88 €/osake ja vuoden päätöskurssi 5,43 €/osake. Osakkeen osingosta ja arvonmuutoksesta muodostuva kokonaistuotto osakkeenomistajalle vuonna 2015 oli 13,3 %.

Yhtiö toteutti 28.9.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä viidelle taholle suunnatun osakeannin, jonka seurauksena yhtiön osakemäärä kasvoi 1.519.457 osakkeesta yhteensä 2.000.000 osakkeella ollen annin jälkeen yhteensä 3.519.457 osaketta. Osakkeista 1.660.402 merkittiin annissa ja 339.598 jäi yhtiön haltuun. Osakeannin jälkeen yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrä on 3.179.859 kpl.

Yhtiökokouksen 28.9.2015 päättämässä suunnatussa osakeannissa osakkeita merkitsivät Maakunnan Asunnot Oy 1.064.657 kpl, Core Capital Oy 272.391 kpl, Royal House Oy 146.847 kpl, Godoinvest Oy 112.162 kpl ja OWH-Yhtiöt Oy 64.345 kpl. Osakkeita suunnatussa annissa merkinneet yhtiöt ovat ns lähipiiri-yhtiöitä. Suunnatun annin perusteena oli tarve kasvattaa kiinteistöomistuksia ja laajentaa liiketoimintaa oman pääoman ehtoisella

rahoituksella. Järjestely varmisti osaltaan myös yhtiön liiketoiminnan tulevan kasvun edellytykset kasvattamalla yhtiön omavaraisuutta ja siten mahdollistamalla tulevien investointien rahoituksen vieraalla pääomalla. Nämä muodostivat osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettavan painavan taloudellisen syyn.

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2015 ovat:

Osakas	Osakkeita	Omistusosuus ulk ol. osakkeista
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	49,2 %
Core Capital Oy	380.881	12,0 %
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	8,6 %
Godoinvest Oy	203.329	6,4 %
Royal House Oy	146.847	4,6 %
AT-Rautiainen Oy	91.167	2,9 %
Mari Grönroos	89.960	2,8 %
Nino Grönroos	86.599	2,7 %
Hekholm Oy	80.000	2,5 %
Mikael Grönroos	75.444	2,4 %

YHTIÖN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallituksessa on neljä jäsentä: Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Hallitus kokoontui vuonna 2015 yhteensä 18 kertaa.

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

Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2015 kaksi kokopäiväistä ja yksi osa-aikainen työntekijä. Yhtiön organisaatio on 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 KHT Katja Hanski, Nexia Oy.

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. Yhtiön hallussa olevat osakkeet edustivat 31.12.2015 9,6 % yhtiön koko osakemäärästä.

Hallituksen esitys osingonjaosta

Hallitus esittää 11.4.2016 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,17 €/osake. Osakekohtainen osinko olisi 70% suurempi kuin edellisvuonna. Yhtiön EPRAn mukainen operatiivinen tulos on 0,37 €/osake, mistä esitettävä osinko on 46%.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors House on 1.2.2016 tehdyllä kaupalla myynyt K Oy Toejoen Cityn omistaman liikekiinteistön Porissa. Myydyn liikekiinteistön vuokrattava pinta-ala on 756 m² ja vuokrausaste 100 %. Kiinteistön päävuokrasopimus uusittiin vuonna 2015. Kauppa toteutettiin käteiskauppana ja sillä on lievästi positiivinen vaikutus Investors Housen tulokseen Q1/2016.

Investors House on sopinut 12.2.2016 Jyväskylässä sijaitsevan vuonna 2011 valmistuneen asuinkerrostalon kaupasta, jonka arvioidaan toteutuvan maaliskuussa. Kohteessa 44 huoneistoa ja 2.229 m² vuokrattavaa pinta-alaa.

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategiset tavoitteet seuraavasti: Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta. Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50-90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuotona ilmaistuna. Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRA:n mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€. Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

Tiedottaminen

Yhtiön pörssitiedotteet ovat luettavissa osoitteessa www.investorshouse.fi

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Investors House antaa arvion operatiivisen tuloksen (EPRA) kehittymisestä. Yhtiö arvioi, että operatiivinen tulos paranee vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

tuhat €	2015	2014
Liikevaihto	1 438	752
Liiketoiminnan muut tuotot (käypään arvoon arvostus)	3 741	609
Liiketulos	4 325	763
% liikevaihdosta	300,8	101,5
Tulos ennen veroja	4 373	800
% liikevaihdosta	304,1	106,4
Tilikauden tulos	3 486	693
% liikevaihdosta	242,4	92,2
Oman pääoman tuotto %	29,2	12,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	25,4	8,9
Omavaraisuusaste %	61,1	75,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	3 436	-
% liikevaihdosta	238,9	0,0
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	1,75	1
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	2015	2014
Osakekohtainen tulos, €	1,79	0,46
Osakekohtainen oma pääoma €	5,62	3,88
Osingot tuhatta €	541	152
Osakekohtainen osinko, €	0,17	0,10
Osinko tuloksesta %	15,6	21,9
Efekttiivinen osinkotuotto %	3,1	2,0
Hinta/voitto	3,0	10,7
Osakkeen kurssikehitys, €	2015	2014
ylin kurssi	6,36	5,00
alin kurssi	4,51	2,72
keskikurssi	5,50	4,89
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	5,43	4,88
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	0	7 415
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	57 545	828 158
% osakkeiden lukumäärästä	3,0	54,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lkm, kpl, liikkeellä olevat	3 179 859	1 519 457
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin kpl	1 934 558	1 519 457

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2015 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaaksi vuoden 2016 aikana on 0,17 € per osake.

EPRA -TUNNUSLUVUT	2015	2014
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	716	209
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,37	0,14
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	18 893	6 261
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	5,94	4,12

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	31.12.2015	31.12.2014
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	3 467	704
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-3 457	-609
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	-
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-	-
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	19	-10
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	688	124
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	716	209

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	31.12.2015	31.12.2014
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	17 865	5 899
- Muun oman pääoman rahasto	-	-
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo	28	11
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	999	351
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo	-	-
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	18 893	6 261

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % =	Tulos ----- Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	* 100
Sijoitetun pääoman tuotto % =	Tulos ennen veroja + rahoituskulut ----- Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)	* 100
Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + vähemmistöosuus ----- Taseen loppusumma - saadut ennakot	* 100
Osakekohtainen tulos =	Tulos ----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo	
Osakekohtainen oma pääoma =	Oma pääoma ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Osingot tuhatta € =	Osinko/osake x ulkona olleiden osakkeiden määrä tilinpäätöspäiv. ----- 1000	
Osinko tuloksesta % =	Tilikauden tulos ----- Jaettava osinko	
Efekttiivinen osinkotuotto % =	Osakekohtainen osinko ----- Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	* 100
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ----- Osakekohtainen tulos	

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2015 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2016 aikana on 0,17 € per osake.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<i>Viite</i>	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
		€	€
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		1 317 016,59	751 795,93
Hallintopalkkiotuotot		120 978,81	0,00
	1	1 437 995,40	751 795,93
Kulut			
Ylläpitokulut	2	-458 888,42	-270 527,98
Nettotuotto		979 106,98	481 267,95
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	3 9	3 456 984,43	609 000,00
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-28 416,94	-4 696,69
Hallinnonkulut	4	-366 775,06	-322 594,68
Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	5	284 055,11	0,00
Liikevoitto		4 324 954,52	762 976,58
Rahoitustuotot	6	129 314,30	76 354,40
Rahoituskulut	6	-81 664,23	-39 573,44
Rahoituserät (netto)		47 650,07	36 780,96
Tulos ennen veroja		4 372 604,59	799 757,54
Tuloverot	7	-886 982,36	-106 540,68
Tilikauden tulos		3 485 622,23	693 216,86
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	17	-17 575,00	10 294,91
Tilikauden laaja tulos yhteensä		3 468 047,23	703 511,77
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 485 622,23	693 216,86
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 468 047,23	703 511,77
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä)			
Laimentamaton	8	1,80	0,46
Laimennusvaikutuksella oikaistu	8	1,80	0,46

KONSERNITASE	Viite	31.12.2015	31.12.2014
		€	€
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	26 794 400,00	6 844 000,00
Liikearvo	9	400 000,00	0,00
		<u>27 194 400,00</u>	<u>6 844 000,00</u>
Vaihto-omaisuus			
Myyntissä olevat kiinteistöt	9	924 000,00	0,00
Ennakkomaksut myynnissä olevista kiinteistöistä	9	480 000,00	0,00
		<u>1 404 000,00</u>	<u>0,00</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Muut saamiset	10	121 879,76	0,00
		<u>121 879,76</u>	<u>0,00</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10 13	323 776,72	203 809,60
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	11	0,00	689 610,00
Rahavarat	12	211 828,16	39 072,15
		<u>535 604,88</u>	<u>932 491,75</u>
Varat yhteensä		<u>29 255 884,64</u>	<u>7 776 491,75</u>
OMA PÄÄOMA			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	15	7 115,49	7 115,49
Muut rahastot	15	-28 331,04	-10 756,04
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15	8 650 708,41	0,00
Kertyneet voittovarot	15	6 680 440,12	3 346 763,59
Oma pääoma yhteensä		<u>17 865 476,21</u>	<u>5 898 666,27</u>
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	13	1 109 585,62	402 871,08
Rahoitusvelat	14 17 18	7 936 393,48	1 156 239,00
		<u>9 045 979,10</u>	<u>1 559 110,08</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	14 17 18	1 811 519,10	225 004,00
Ostovelat ja muut velat	16	374 273,90	93 711,40
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	16	158 636,33	0,00
		<u>2 344 429,33</u>	<u>318 715,40</u>
Velat yhteensä		<u>11 390 408,43</u>	<u>1 877 825,48</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>29 255 884,64</u>	<u>7 776 491,75</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Tuhatta €

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Suojaus- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	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							
Osingonjako						-152	-152
Sijoitetun oman pääoman rahasto					8 651		8 651
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					8 651	-152	8 499
Oma pääoma 31.12.2015		2 556	7	-28	8 651	6 681	17 865

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Suojaus- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	15	2 556	7	-21	0	2 806	5 347
Laaja tulos							
Tilikauden tulos						693	693
Muut laajan tuloksen erät							
Rahavirran suojaukset				10			10
Tilikauden laaja tulos yhteensä				10		693	704
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako						-152	-152
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-152	-152
Oma pääoma 31.12.2014		2 556	7	-11	0	3 347	5 899

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	Liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		4 372 604,59	800 400,95
Oikaisut	1	-3 788 689,61	-646 424,37
Käyttöpääoman muutokset	2	37 342,09	-112 544,70
Maksetut korot		-123 287,10	-39 462,19
Saadut korot		107,31	1 182,73
Saadut/maksetut verot		-31 174,72	-31 677,33
Liiketoiminnan nettorahavirta		466 902,56	-28 524,91
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-3 436 029,44	0,00
Investoinnit kiinteistörahastoihin		0,00	0,00
Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä		0,00	0,00
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-880 000,00	0,00
Sijoituskiinteistöjen myynnit		0,00	0,00
Kiinteistörahastojen myynnit		817 929,22	347 264,65
Saadut osingot		0,00	35 915,22
Investointien nettorahavirta		-3 498 100,22	383 179,87
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		3 499 343,19	0,00
Lainojen takaisinmaksut		-143 446,82	-225 004,00
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-151 945,70	-151 945,70
Rahoituksen nettorahavirta		3 203 950,67	-376 949,70
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)		172 753,01	-22 294,74
Rahavarat tilikauden alussa		39 072,15	61 366,89
Rahavarat tilikauden lopussa		211 825,16	39 072,15

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1. Oikaisut tilikauden tulokseen		
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-3 456 984,43	-609 000,00
Sijoituskiinteistöjen hankinta, edullisen kaupan tuloutus	-284 055,11	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	81 664,23	38 930,03
Tuloverot	-129 314,30	-76 354,40
Oikaisut yhteensä	-3 788 689,61	-646 424,37
2. Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-129 359,32	-97 369,77
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	166 701,41	-15 174,93
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	37 342,09	-112 544,70
3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	12 357 325,97	0,00
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-270 588,12	0,00
Apporttina maksettu osakepääoman korotus/ sijoitukset	-8 650 708,41	0,00
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	3 436 029,44	0,00

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 11.4.2016 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2015 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksessä liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta on euro. Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä sekä johdannaissovimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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 oletuksia, 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. 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.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Investors House Oyj:n ja tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2015 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 yhteisyrittäksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö, 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.

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

LIKEARVO

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

Liikearvo 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. Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettotuottotasot vaihtelevat 4-8 % välillä kiinteistökohtaisesti käyvälle arvolle laskettuna. Yhtiöllä on yksi liiketoimintasegmentti eikä se laske tulosta erikseen kiinteistö- ja omaisuuserätyypeille.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

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 vaihto-omaisuuden erään "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt". 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.

Investors House Oyj:n vaihto-omaisuuden ennakkomaksuissa on kaksi valmistuvaa As Oy Aurinkohalssin asunto-osaketta, jotka ovat myytävissä heti kun asunto-osakkeiden hankintahinta on kokonaan maksettu.

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.

MYYNТИ- JA MUUT SAAMISET

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

Pitkäaikaisissa 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.

Tähän erään kuuluvat rahoitusvarat myytiin tilikauden aikana, joten konsernilla ei ollut 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 maksuveloitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palvelun tuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa.

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. Aikaisempina tilikausina rahastoidut suojauslaskennan erät, joiden perustana olleet sopimukset ovat erääntyneet tai uusittu, on purettu tilikauden laajan tuloksen eriin tilikauden 2015 aikana.

OSAKEPÄÄOMA

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

TULOUTUSPERIAATTEET

Investors Housen liikevaihto muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista ja hallinnointipalkkioista.

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.

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.

KULUT

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

NETTOTUOTOT

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvon alentuminen sekä lisätään/vähennetään voitot /tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta.

TYÖSUHDE-ETUUDET JA OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Investors Housen palveluksessa on toimitusjohtajan lisäksi yksi henkilökuntaan kuuluva hallinnontöitä tekevä toimistotyöntekijä. Yhtiöllä ei ole osakeperusteisia järjestelyjä. Tuloslaskelmassa esitetyt työsuhte-etuuksista aiheutuneet kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan ja toimistotyöntekijän palkasta. Eläkejärjestelyt on hoidettu, kun velvoite on syntynyt.

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 säädetyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors Housen omistamat sijoituskiinteistöt sijaitsevat Suomessa, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltua. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot tai niihin liittyvät muut tuotot koostuvat liike- ja toimistotiloista, sekä asuinhuoneistoista tai niihin liittyvistä palveluista.

Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.

UUDEN JA UUDISTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

Konserni aloittaa seuraavien uusien, uudistettujen tai muutettujen standardien ja tulkintojen soveltamisen vuonna 2016 tai myöhemmin

- IAS 19 Työsuhde-etuudet – Työntekijöiden maksusuoritukset (muutos 1.1.2017). Muutos selventää kirjanpitokäsittelyä koskien palvelukseen liittyvien järjestelyiden johdosta työntekijöiltä tai kolmansilta osapuolilta saatuja maksusuorituksia. Muutoksella ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- 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 odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 41 Maatalous – Tuottava kasvillisuus (muutos, voimaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos tuo tuottavan kasvillisuuden IAS
- 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 odoteta olevan 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 odoteta olevan 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 odoteta olevan 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 odoteta olevan 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 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. Konsernijohto arvioi standardin mahdolliset vaikutukset konsernitilinpäätökseen.

KONSERNITULOSLASKELMAN ESITTÄMISTÄ KOSKEVAT MUUTOKSET

Tulosraportointia parannettiin siten, että yhtiö siirtyi perusteiltaan ja frekvenssiltään vastaavaan raportointiin kuin muut listatut kiinteistösijoitusyhtiöt. Tällä muutoksella pyritään parantamaan sijoittajainformaatiota, läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta.

Konserni on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjensä arvostamiseen IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tämä lisäsi Investors House-konsernin kiinteistövarallisuuden tasearvoa 1 780,5 tuhatta euroa 1.1.2015 ja tästä johtunut laskennallisen verovelan (20 %) lisäys oli 356,1 tuhatta euroa. Tilikaudella 2015 syntynyt sijoituskiinteistöjen arvonmuutos, 3457,0 tuhatta euroa, on kirjattu tuloslaskelmaan.

Ennen IFRS-siirtymää Investors House-konserni arvosti kiinteistö- ja huoneistokantansa poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenoon. IFRS-siirtymässä konsernin omistama kiinteistö- ja huoneistokanta on käyty läpi ja soveltuvin osin luokiteltu uudelleen. Kaikki kohteet ovat sijoituskiinteistön määritelmän täyttäviä omaisuuseriä. Sijoituskiinteistö on kiinteistö, eli maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa, jota konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.

Käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti 1.1.2015 lähtien ja esitetään nettomääräisesti omalla rivillään tuloslaskelmassa. Käyvän arvon mallia sovellettaessa sijoituskiinteistöistä ei enää kirjata poistoja. Kiinteistöjen käypien arvojen muutokset voivat jatkossa aiheuttaa Investors House-konsernin tulokseen vaihtelua.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja liiketilojen käypä arvo on määritetty neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Investors House-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksestä.

Investors House-konserni esitti sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon tilikauden 2013 ja 2014 toimintakertomuksessa lisätietona. Asuin- ja liikekiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteita on tarkennettu siirtymän yhteydessä IFRS-standardien vaatimusten mukaisesti ja 2014 vuoden vertailuarvot on oikaistu vertailun mahdollistamiseksi.

Käypään arvoon arvostamisen vaikutukset vertailuarvoihin on esitetty seuraavien sivujen taulukoissa.

Käypään arvoon arvostamisen vaikutukset tuloslaskelma 2014

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2014	Käypään arvoon arvostus	IFRS 31.12.2014
€			
<i>Liikevaihto</i>	751 796		751 796
Voitto käypään arvoon arvostamisesta		609 000	609 000
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-29 998		-29 998
Poistot ja arvonalentumiset	-234 329	234 329	0
Liiketoiminnan muut kulut	-567 821		-567 821
<i>Liikevoitto</i>	<i>-80 353</i>	<i>843 329</i>	<i>762 977</i>
Rahoitustuotot	76 354		76 354
Rahoituskulut	-39 573		-39 573
<i>Rahoituserät (netto)</i>	<i>36 781</i>		<i>36 781</i>
Tulos ennen veroja	-43 572	843 329	799 758
Tuloverot	15 903	-122 443	-106 541
Tilikauden tulos	-27 669	720 886	693 217
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikut	0	0	0
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	10 295	0	10 295
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-17 374	720 886	703 512

Käypään arvoon arvostamisen vaikutukset tase 2014

KONSERNIN TASE	1.1.-31.12.2014	Käypään arvoon arvostus	IFRS 31.12.2014
€			
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
Sijoituskiinteistöt	5 063 489	1 780 511	6 844 000
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	5 063 489	1 780 511	6 844 000
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	203 810		203 810
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	689 610		689 610
Rahavarat	39 072		39 072
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	932 492	0	932 492
VARAT YHTEENSÄ	5 995 981	1 780 511	7 776 492
OMAPÄÄOMA			
Osakepääoma	2 555 543		2 555 543
Ylikurssirahasto	7 115		7 115
Muut rahastot	-10 756		-10 756
Kertyneet voittovarot	1 917 662	1 429 101	3 346 764
Oma pääoma yhteensä	4 469 565	1 429 101	5 898 666
VELAT			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
Laskennalliset verovelat	51 462	351 409	402 871
Rahoitusvelat	1 156 239		1 156 239
<i>Pitkäaikaiset velat</i>	<i>1 207 701</i>	<i>351 409</i>	<i>1 559 110</i>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
Rahoitusvelat	225 004		225 004
Ostovelat ja muut velat	93 711		93 711
<i>Lyhytaikaiset velat</i>	<i>318 715</i>	<i>0</i>	<i>318 715</i>
<i>Velat yhteensä</i>	<i>1 526 416</i>	<i>351 409</i>	<i>1 877 826</i>
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 995 981	1 780 511	7 776 492

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	2015	2014
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 317 016,59	751 795,93
Hallinnointipalkkiotuotot	120 978,81	0,00
	120 978,81	0,00

2 Kulut	2015	2014
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-458 888,42	-270 527,98
Yhteensä	-458 888,42	-270 527,98

3 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2015	2014
Sijoituskiint. käyvän arvon muutos	3 456 984,43	609 000,00
Yhteensä	3 456 984,43	609 000,00

4 Hallinnon kulut	2015	2014
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	32 883,62	10 203,91
Muut palvelut	1 980,00	1 424,33
Yhteensä	34 863,62	11 628,24

Henkilöstökulut*Johdon palkat ja palkkiot*

Toimitusjohtaja	37 772,00	19 200,00
Hallituksen jäsenet	7 500,00	6 000,00
<i>Johdon palkat ja palkkiot yhteensä</i>	<i>45 272,00</i>	<i>25 200,00</i>

Muut palkat	55 373,50	1 000,00
Maksupohjaiset eläkekulut	17 632,51	3 120,74
Muut henkilösivukulut	4 386,14	677,46
Yhteensä	122 664,15	29 998,20

Investors House Oyj:n toimitusjohtajalla on kuukausipalkka ja hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle kokouspalkkiota.

<i>Henkilöstö keskimäärin</i>	2015	2014
Toimihenkilöt	1,75	1,00

5 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	2015	2014
Negatiivisen liikearvon tuloutus	291 558,66	0,00
Muut kulut	-7 503,55	0,00
Yhteensä	284 055,11	0,00

6 Rahoitustuotot ja -kulut	2015	2014
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	0,00	35 915,22
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaik.kirjattavista rahoitusvaroista	128 319,22	39 256,45
Muut rahoitustuotot käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	995,08	1 182,73
Yhteensä	129 314,30	76 354,40

Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	-70 990,53	-39 498,27
Muut rahoituskulut	-10 673,70	-75,17
Yhteensä	-81 664,23	-39 573,44

7 Tuloverot	2015	2014
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-186 811,05	-13 778,19
Edellisten tilikausien verot	0,00	4,57
Laskennallisten verojen muutos	-700 171,31	-92 767,06
Yhteensä	-886 982,36	-106 540,68

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2015	2014
Voitto ennen veroja	4 372 605	799 758
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	874 521	159 952
Verokantamuutos	0	-42 173
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut, vero	-56 811	-7 183
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	0	0
Aiemmin vahv. tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	0	0
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0	0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot /alaskirjaus	65 141	-3 782
Muut erät	4 131	-272
Verokulu tuloslaskelmassa	886 982	106 541

8 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

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

	2015	2014
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	3 485 622,23	693 216,86
Osakkeiden lkm painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 934 558	1 519 457
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	1,80	0,46

Yhtiöllä ei ole laimentavia eli osakkaiden lukumäärää lisääviä instrumentteja.

9 Sijoituskiinteistöt ja liikearvo

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	6 844	6 235	6 100
Hankitut sijoituskiinteistöt	17 417	-	-
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	-	-	-
Myydyt sijoituskiinteistöt	-	-	-
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	-	-
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	3 457	609	135
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	27 718	6 844	6 235
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt	-924	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	26 794	6 844	6 235

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 tilinpäätöksen yhteydessä. Tämän määrittämisen mukaan sijoituskiinteistöt kuuluvat tasolle 2.

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

Investointien yhteydessä sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuun, 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 31.12.2015

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Antintori	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Hämeenlinna	100 %
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 %
Koy Kallonsivu	Pori	34 %

Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt

Koy Toejoen City	Pori
Osakkeet As Oy Kortepohjan Pehtoori	Jyväskylä

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Kesäkuussa 2015 hankittiin Hämeenlinnassa sijaitsevasta As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkujasta ja 28.9.2015 toteutetussa suunnatussa osakeannista yhtiön omistukseen siirtyi 100 %:sta asunto- ja kiinteistöyhtiöitä Espoossa, Sipoossa, Tampereella ja Loviisassa sekä yksittäisiä asuinhuoneistoja Porissa ja Jyväskylässä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Yhtiö siirtyi IFRS-perusteisessa osavuosisraportoinnissa käyttämään kiinteistöjen käypiä arvoja aikaisemmin käytettyjen hankinta-arvojen sijaan. Osavuosisikatsauksessa käytetyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisten, riippumattomien arviointiasiantuntijoiden laatimiin arviokirjoihin kohteiden käyvistä markkina-arvoista. Yhtiön muutoksessa käyttämä IFRS-asiantuntija ja tilintarkastaja ovat osaltaan tarkistaneet arviokirjojen käytön sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen perustana. Koska sijoituskiinteistöjen ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioimat käyvät arvot ylittävät niiden hankinta-arvot, on suoritettu tätä vastaava korjaus tilinpäätöksissä ja osavuosisikatsauksissa 12/2013 alkaen käytettyihin arvoihin.

Yhtiö on liitetiedoissa 12/2013 – 3/2015 raportoinut sijoituskiinteistöjen käyvät arvot. Arvostusmenetelmän muutos eli siirtyminen hankinta-arvojen käytöstä käypien arvojen käyttöön aiheuttaa 807 t€:n korotuksen 12/2013 raportoituihin kiinteistöjen arvoihin. Laskennallinen verovelka huomion ottaen tämän vaikutus on ollut 609 t€ taseessa 12/2013. Arvostusmenetelmän muutoksen ohella yhden kiinteistön laskentamenetelmä on muuttunut mikä aiheuttaa laskennallinen vero huomioon ottaen 102 t€:n lisäyksen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Laskentamenetelmän muutoksesta aiheutunut ero on kirjattu taseeseen 12/2013.

Samalla kun yhtiö on laatinut tilinpäätöksen 31.12.2015 sijoituskiinteistöjen käypien arvojen mukaisesti, on laadittu kaikki vertailumateriaalit osavuosisilta 2014-2015 vastaavalla tavalla, jotta voidaan varmistaa tulosten, taseiden ja tunnuslukujen vertailukelpoisuus ja täyttää IFRS:n asettamat vaatimukset. Kaikki tässä esitettävät tuloslaskelmien ja taseiden arvot ajalla 12/2013-12/2015 on laskettu keskenään samalla ja vertailukelpoisella tavalla.

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 tyyppillisesti + - 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 tyyppillisesti +/- 15 %.

Herkkyysanalyysi

(luvut M€)

	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
-markkinahinnan muutos	-2,0	-1,0	-	1,0	2,0
Tuottoarvokohteet					
- tuottovaatimus	0,8	0,4	-	-0,3	-0,6
-nettotuotto	-0,7	-0,3	-	0,3	0,7

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

Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt

Kun operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään kiinteistö taseessa vaihto-omaisuuden erään ”Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt”. Myytävänä tällainen 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 sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Koy Toejoen City:n kiinteistö on tilinpäätös hetkellä myyntissä ja kiinteistön myynti toteutui 1.2.2016.

As Oy Kortepohjan Pehtoorista omistetut kaksi asuntoa ovat myyntissä tilinpäätös hetkellä. Toisen asunnon kauppa toteutui 29.1.2016 ja toisen asunnon kaupan oletetaan toteutuvan vuoden 2016 aikana.

Ennakkomaksut myynnissä olevista sijoituskiinteistöistä

Investors House Oyj osti 25.5.2015 tehdyllä kaupalla kaksi yksittäistä penthouse-huoneistoa Vuosaaren Aurinkolahteen valmistuvasta As Oy Helsingin Aurinkohalssista. Huoneistojen tilinpäätöshetkeen mennessä maksettu kauppahinta on ennakkomaksuissa. Huoneistot ovat myytävissä heti, kun koko kauppahinta on suoritettu.

Sijoitusomaisuuteen sisältyvät vuokralle annettujen kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2015	2014
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	1 317	752
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-459	-271
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0

Liikearvo

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

Vuoden 2015 liikearvon mukaisen liiketoiminnan nettotuotto 120 t €, mikä vastaa 30 % hankintamenosta Ulkopuolisen riippumattoman arvioijan 2015 antaman arvion mukaiset lähtökohdat olemassa ja sitä vastaan liikearvon tasearvo vastaa vähintään käypää arvoa.

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

10 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	2015	2014
Pitkäaikaiset vakuustalletukset, Nordea vuokravakuustili	121 879,76	0,00
Vuokra- ja myyntisaamiset	139 519,57	137 536,63
Muut saamiset	2 037,36	40 866,91
Siirtosaamiset	176 553,58	25 406,06
Yhteensä	439 990,27	203 809,60

11 Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

	2015	2014
Lyhytaikaiset sijoitukset; noteeratut osakkeet	0,00	689 610,00
Hankinta-arvo	0,00	298 059,34
Käypä arvo	0,00	689 610,00

12 Rahavarat

	2015	2014
Käteinen raha ja pankkitilit	211 828,16	39 072,15
	211 828,16	39 072,15

13 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2015 aikana:	Kirjattu tulos-		
	1.1.2015	laskelmaan	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	65 446,72	-65 446,72	0,00
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	3 002,69	2 663,52	5 666,21
Muut väliaikaiset erot	26 040,99	-26 040,99	0,00
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	94 490,40		5 666,21
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot /käypään arvoon arvostus	497 361,48	612 224,11	1 109 585,59
Laskennalliset verovelat yhteensä	497 361,48		1 109 585,59

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2014 aikana:	Kirjattu tulos-		
	1.1.2014	laskelmaan	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset:			
Vahvistetut hyllypoistot ja rahavirran suojaukset	61 664,42	3 782,30	65 446,72
Suojausrahastoon liittyvä lask. verosaaminen	5 576,42	-2 573,73	3 002,69
Muut väliaikaiset erot	5 875,62	20 165,37	26 040,99
Kirjatut laskennalliset verosaamiset yhteensä	73 116,46		94 490,40
Laskennalliset verovelat:			
Väliaikaiset erot			
Muut väliaikaiset erot /käypään arvoon arvostus	381 290,16	116 071,32	497 361,48
Laskennalliset verovelat yhteensä	381 290,16		497 361,48

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.

31.12.2015 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

14 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2015	2014
Pankkilainat	7 936 393,48	1 156 239,00
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	1 512 175,91	225 004,00
Luottolimiitti	299 343,19	0,00

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 31.12.2015 lisäksi luottolimiitti 300 tuhatta, josta käytössä oli 299 434,19 euroa.

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 18. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimukset, jotka esitetty liitetietojen kohdassa 17.

15 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 339.598 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita on 3.179.859 kappaletta.

OMA PÄÄOMA	2015	2014
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
Suojausrahasto 1.1	-10 756,04	-21 050,95
Rahavirran suojaukset	-17 575,00	10 294,91
Suojausrahasto 31.12.	-28 331,04	-10 756,04
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	8 650 708,41	0,00
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	3 346 763,59	2 805 492,43
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	3 194 817,89	2 653 546,73
Tilikauden voitto/tappio	3 485 622,23	693 216,87
Oma pääoma yhteensä	17 865 476,21	5 898 666,27

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osakkeiden lukumäärä

Osakkeiden lukumäärä 1.1.	1 519 457	1 519 457
Osakeanti 28.9.2015	1 660 402	0
Osakeanti 28.9.2015, yhtiön haltuun jääneet osakkeet	339 598	0
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	3 519 457	1 519 457

Kertyneet voittovarot

	2015	2014
Voittovarot 1.1.	3 346 763,59	2 805 492,43
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Tilikauden tulos	3 485 622,23	693 216,87
Voittovarot 31.12.	6 680 440,12	3 346 763,59

Osingot

Tilikauden aikana on jaettu osinkoa 0,10 €/osake eli 151.945,70 euroa.

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa/osake.

Osakeanti

Yhtiön yhtiökokous päätti 28.9.2015 antaa maksullisessa osakeannissa 1.660.402 uutta osaketta. Osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Maakunnan Asunnot Oy:lle, AT Rautiainen Oy:n täysin omistamalle tytäryhtiölle Royal House Oy:lle, Godoinvest Oy:lle, Core Capital Oy:lle ja OWH-Yhtiöt Oy:lle merkittäviksi siten, että Maakunnan Asunnot Oy:llä oli oikeus merkitä 1.064.657 osaketta, Royal House Oy:llä 146.847 osaketta, Godoinvest Oy:llä 112.162 osaketta, Core Capital Oy:llä 272.391 osaketta ja OWH-Yhtiöt Oy:llä 64.345 osaketta.

Perusteena osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oli Yhtiön tarve kasvattaa kiinteistöomistuksiaan ja liiketoimintansa laajuutta oman pääoman ehtoaisella 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. Osakkeet merkittiin 28.9.2015.

Kustakin merkitystä osakkeesta oli maksettava merkintähintana 5,21 euroa eli annetuista uusista osakkeista yhteensä 8.650.694,42 euroa. Merkintähinta vastasi osakkeen käypää arvoa, joka oli määritetty ottamalla huomioon, että yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymillä painotettu keskihinta ajalla 1.5.–2.9.2015 oli ollut 5,20 euroa, ja yhtiön toisen vuosineljänneksen päättämishetken 30.6.2015 taseen mukaan yhtiön oma pääoma osaketta kohden oli ollut 5,01 euroa, minkä hallitus arvioi kysymyksessä olevan osakeannin myötä sen verovaikutukset huomioiden nousevan tasolle 5,20 euroa osaketta kohden.

Merkintähinta maksettiin kokonaisuudessaan apportiomaisuudella, jonka arvoksi katsottiin osakkeita maksettaessa 85 prosenttia saatujen ulkopuolisten kiinteistöarvioijien antamien arviokirjojen ja edellä mainitun listahinnan mukaisista käyvistä nettoarvoista. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet

Yhtiön yhtiökokous päätti samalla antaa Yhtiölle maksuttomalla osakeannilla 339.598 osaketta siten, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä. Samalla yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 Yhtiön hallussa olevaa 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.

16 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2015	2014
Vuokraennakot	21 384,10	0,00
Ostovelat	2015	2014
Ostovelat	98 658,47	32 869,73
Siirtovelat	2015	2014
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	158 636,33	0,00
Muut siirtovelat	123 768,10	17 359,37
	282 404,43	17 359,37
Muut velat	2015	2014
Arvonlisäverovelka	14 338,43	42 024,05
Saadut vuokravakuudet	108 986,64	0,00
Muut velat	7 138,16	814,87
	130 463,23	42 838,92
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	532 910,23	93 068,02

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot eivät eroa toisistaan.

17 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Nordea Pankki Suomi Oyj. 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.

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Eräntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1492057/2038344	300	0,15 %	15.4.2019
OTC Koronvaihtosopimus no. 1483821/2026764	550	0,95 %	15.1.2019
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

Käypäarvo	31.12.2015	31.12.2014
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa	-69 736	-16 540
Eräntyneiden ja vanhojen rahastoitujen sopimusten purku	-5 784	
Muutos katsauskaudella	-11 791	12 568
Koronvaihtosopimuksen käypä tasearvo	-28 331	-16 540

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.

18 Vastuositoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	31.12.2015	31.12.2014
Jäljellä oleva arvo	65 100	68 200

Konsernin kiinteistössä on tehty vuosina 2010-2013 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2015 vastuun enimmäismäärä oli 583.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2022.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:

	31.12.2015	31.12.2014
Pankkilainat	9 448 569	1 381 243
Emoyhtiö, Investors House Oyj	4 249 571	1 381 243
Laina 173120-00007112	500 000	568 749
Laina 173220-00015775	3 093 332	0
Laina 173220-00009646	656 239	812 494
<i>Yleisvakuus 173211-105874118</i>		
Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 koko osakekanta		
<i>Kiinnitetyt panttivelkakirjat</i>		
Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta	2 036 030	2 036 030
Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 koko osakekanta	3 000 000	0
Sijoituskiinteistöjen osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat	5 198 998	0
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	572 343	0
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	670 368	0
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	754 827	0
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 733 959	0
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	467 500	0
Annetut panttaukset /kiinnitykset		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	572 200	0
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 002 561	0
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	1 143 669	0
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 204 698	0
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	1 135 253	0

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2015	31.12.2014
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	11 994	0
Myöhemmin maksettavat	24 987	0
Yhteensä	36 981	0

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

19 Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

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

Konsernin rahoitusvelat ovat vaihtuvakorkoisia. Korkotason suojaamiseksi emoyhtiö on tehnyt lainoihinsa koronvaihtosopimukset, joiden vaikutuksesta emon rahoitusvelkojen korot ovat kiinteäkorkoisia. Koronvaihtosopimukset on eritelty liitetietojen kohdassa 17 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset. Tehdyt koronvaihtosopimukset suojaavat tulevaa rahavirtaa.

Sijoitustoiminnan markkinariski

Konserni altistuu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille. Alla oleva taulukko kuvaa sijoitusten hintariskiä, mikäli eri osakeindekseissä tapahtuisi 10%:n vahvistuminen tai heikkeneminen kaikkien muiden tekijöiden pysyessä muuttumattomana. Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonmuutokset vaikuttavat verojen jälkeiseen tulokseen. Laskelma on tehty olettaen, että konsernin sijoitukset muuttuvat kyseisen indeksin muutosten mukaisesti.

Muutokset tuloslaskelmassa:	2015	2014
OMX Helsinki	0	55 000

Likvidien varojen sijoittaminen tehdään hallituksen päättämien periaatteiden mukaan matalan riskitason kohteisiin. Vuoden 2015 lopussa konsernilla ei ollut kuvatun kaltaisia sijoituksia.

Luottoriski

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

Maksuvalmiusriski

Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiusriskikeskittymiä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma	31.12.2015	31.12.2014
Tasearvo	9 747 913	1 381 243
Rahavirta	9 747 913	1 381 243
Alle 1 vuotta	1 811 519	225 000
1-5 vuotta	6 709 841	675 000
yli 5 vuotta	1 226 552	481 243

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:	2015	2014
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	0,00	-689 610,00
Rahavarat	-211 828,16	-39 072,15
Rahoituslainat	9 747 912,58	1 381 243,00
Nettovelat	9 536 084,42	652 560,85
Oma pääoma yhteensä	17 865 476,21	5 898 666,27
Nettovelkaantumisaste (gearing)	53,4	11,1

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.

Tason 2 rahoitusinstrumenttien käyvän arvon konserni saa sopimuksen toisena osapuolena olevalta pankilta.

Käypään arvoon arvostetut varat			Taso 1	Taso 2
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Kaupankäyntiarvopaperit	31.12.2015	0,00	0,00	0,00
Kaupankäyntiarvopaperit	31.12.2014	689 610,00	689 610,00	0,00
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			Taso 1	Taso 2
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset	31.12.2015	-69 736,00	0,00	-69 736,00
Koronvaihtosopimukset	31.12.2014	-16 540,00	0,00	-16 540,00

Päätyneen tilikauden ja edellistilikauden aikana ei tapahtunut merkittäviä siirtoja käypien hierarkian tasojen 1 ja 2 välillä.

20 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät yritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Kiinteistö Oy Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	100	100
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	Jyväskylä	34	34

21 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrat ovat pitkäaikaisten sopimusten tonttivuokria.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2015	2014
Yhden vuoden kuluessa	3 140,00	3 100,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,00	12 400,00
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	52 700,00
	3 140,00	68 200,00

Vuokrasopimus koskee Koy Toejoen City:n maanvuokraa. Koy Toejoen City on myynyt vuokratontilla olevan kiinteistön 1.2.2016.

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2015	2014
Yhden vuoden kuluessa	428 000,00	463 000,00
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 710 000,00	1 384 000,00
Yli viiden vuoden kuluttua	1 731 000,00	2 076 000,00
	3 869 000,00	3 923 000,00
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	171 209,04	101 730,00

22 Lähipiiritapahtumat

Konsernin johtoon kuuluvat hallituksen puheenjohtaja 13.1.2015 alkaen toiminut Tapani Rautiainen, varapuheenjohtajan Timo Valjakka, sekä hallituksen jäsenet Mikael Grönroos ja Esa Haavisto.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Petri Roininen.

Yhtiön toteuttama ja 1.4.2015 voimaan tullut Investors House Oy:n management –toimintojen hankinta oli lähipiirikauppa koska myyjänä oleva yhtiö on merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö. Kaupan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi kauppahinnasta laadittiin ulkopuolisen arvioijan lausunto.

Investors House Oyj osti 25.5.2015 tehdyllä kaupalla kaksi yksittäistä penthouse-huoneistoa Vuosaaren Aurinkolahteen valmistuvasta As Oy Helsingin Aurinkohalssista. Kahden yksittäisen huoneiston kaupan vaikutus yhtiön liiketoimintaantulokseen on positiivinen, mutta ei merkittävä. Kauppa on lähipiirikauppa kun myyjänä on Investors Housen merkittävän omistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy.

Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen päättämässä ja 28.9.2015 toteutetussa suunnatussa osakeannissa viisi lähipiiriyhtiötä sijoitti Yhtiöön apporttiomiasuutta ja merkitsi Investors House Oyj:n osakkeita. Kaikkien apporttiomaisuutena sijoitettujen kohteiden arvot perustuivat ulkopuolisten arviointiasiantuntijoiden laatimiin arviokirjoihin kohteiden arvosta, jonka nettoarvosta (käypä arvo - yhtiölainat) vähennettiin 15 %.

23 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Investors House on myynyt 1.2.2016 Porissa sijaitsevan liikekiinteistön. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 756 m² ja vuokrausaste 100 %. Päävuokrasopimus on uusittu vuonna 2015. Kauppa toteutettiin käteiskauppana. Kauppa toteuttaa Investors Housen strategiaa painottaen sijoituksia asumisen sektoriin. Kaupalla on lievästi positiivinen vaikutus Investors Housen Q1/2016 tulokseen.

Investors House Oyj:n hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategisia tavoitteita seuraavasti: Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta. Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotuisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50-90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuottona ilmaistuna. Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€. Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

Yhtiö ilmoitti 12.2.2016, että Investors House Oyj ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston osakkaat ovat päättäneet menettelystä, jolla Investors House hankkii Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekannan omistukseensa. Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto omistaa vuonna 2011 rakennetun 44 huoneistoa ja 2.229 asuunm² käsittävän asuinkohteen Jyväskylässä. Kohteen vuokrausaste 12.2.2016 on 96 %. Järjestelyn seurauksena edellä mainittu kohde siirtyy Investors Housen omistukseen. Kauppa on tarkoitus toteuttaa käteiskauppana ja osin suunnattuna osakeantina käyttäen maksuvälineenä Investors House Oyj:n osaketta mihin Investors Housen hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus ja tarvittavat osakkeet ovat yhtiön hallussa. Kaupan toteuttaminen edellyttää omistusjärjestelyn hyväksymistä rahoittajataholla. Investors House arvioi, että järjestely voitaisiin toteuttaa maaliskuussa 2016.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
	€	€
Liikevaihto	1 291 967,25	672 063,52
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 170 988,44	672 063,52
Hallintopalkkiotuotot	120 978,81	0,00
Materiaalit ja palvelut	-351 250,65	-313 000,00
Ostot tilikauden ajan	-348 293,25	-313 000,00
Ulkopuoliset palvelut	-2 957,40	0,00
Nettotuotto	940 716,60	359 063,52
Henkilöstökulut	-122 662,15	-29 998,20
Suunnitelman mukaiset poistot	-80 000,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-262 712,79	-297 293,17
Liikevoitto	475 341,66	31 772,15
Rahoitustuotot	539 030,54	136 833,66
Rahoituskulut	-82 323,13	-56 772,80
Rahoituskulut (netto)	456 707,41	80 060,86
Voitto ennen veroja	932 049,07	111 833,01
Tuloverot	-186 811,05	-13 775,62
Tilikauden voitto	<u>745 238,02</u>	<u>98 057,39</u>

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Liikearvo		
Liikearvo	320 000,00	0,00
	<u>320 000,00</u>	<u>0,00</u>
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	15 013 006,20	3 451 552,63
Muut osakkeet ja osuudet	526 269,00	0,00
	<u>15 539 275,20</u>	<u>3 451 552,63</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	15 859 275,20	3 451 552,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Ennakkomaksut	480 000,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	276 959,76	276 959,76
Muut saamiset	121 879,76	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	75 959,80	126 274,50
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 478 176,80	1 408 897,74
Muut saamiset	888,37	40 851,80
Siirtosaamiset	172 153,17	25 406,06
	<u>2 126 017,66</u>	<u>1 878 389,86</u>
Rahoitusarvopaperit	0,00	298 059,34
Rahat ja pankkisaamiset	4 930,32	31 199,50
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 610 947,98	2 207 648,70
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>18 470 223,18</u>	<u>5 659 201,33</u>

VASTATTAVAA	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	8 650 708,41	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 090 521,64	1 144 409,95
Tilikauden voitto	745 238,02	98 057,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 049 126,79	3 805 126,06
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 497 895,00	1 156 239,00
Velat saman konsernin yrityksille	<u>23 004,61</u>	<u>23 004,61</u>
	3 520 899,61	1 179 243,61
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 051 019,19	225 004,00
Saadut ennakot	9 798,71	0,00
Ostovelat	48 700,81	3 548,81
Velat saman konsernin yrityksille	441 503,51	438 903,50
Muut velat	128 539,94	6 555,99
Siirtovelat	<u>220 634,62</u>	<u>819,36</u>
	1 900 196,78	674 831,66
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 421 096,39	1 854 075,27
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>18 470 223,18</u>	<u>5 659 201,33</u>

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	932 049,07	111 833,01
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-456 707,41	-73 039,86
Muut oikaisut	0,00	-7 021,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>475 341,66</u>	<u>31 772,15</u>
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-140 901,18	5 998,85
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	<u>112 091,25</u>	<u>-4 501,89</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	446 531,73	33 269,11
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	75 625,11	-56 962,19
Saadut korot liiketoiminnasta	1 604,00	25 997,47
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	<u>-239 805,73</u>	<u>-31 677,33</u>
Liiketoiminnan rahavirta	283 955,11	-29 372,94
 Investointien rahavirta		
Myönnetyt lainat	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4 144 000,00	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	817 929,22	347 264,65
Saadut osingot investoinneista	0,00	35 915,22
Investointien rahavirta	-3 326 070,78	383 179,87
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 499 343,19	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-331 551,00	-225 004,00
Maksetut osingot	<u>-151 945,70</u>	<u>-151 945,70</u>
Rahoituksen rahavirta	3 015 846,49	-376 949,70
 Rahavarojen muutos	-26 269,18	-23 142,77
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	<u>31 199,50</u>	<u>54 342,27</u>
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u>4 930,32</u>	<u>31 199,50</u>

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	2015	2014
Palkat ja palkkiot	100 643,50	-26 200,00
Eläkekulut	17 632,51	-3 120,74
Muut Henkilösivukulut	4 386,14	-677,46
Yhteensä	122 662,15	-29 998,20

<i>Henkilöstö keskimäärin tilikaudella</i>	2015	2014
Toimihenkilöt	1,75	1,00

Rahoitustuotot ja -kulut	2015	2014
Osinkotuotot	0,00	35 915,22
Korkotuotot, konserniyhtiöt	19 056,66	24 815,51
Korkotuotot	104,00	1 181,96
Muut rahoitustuotot	519 869,88	74 920,97
Rahoitustuotot yhteensä	539 030,54	136 833,66
Korkokulut, konserniyhtiöt	-17 500,01	-17 500,00
Korkokulut	-62 121,56	-39 216,05
Muut rahoituskulut	-2 825,80	-56,75
Rahoituskulut yhteensä	-82 447,37	-56 772,80

Poistot	2015	2014
Liikearvosta	-80 000,00	0,00
Yhteensä	-80 000,00	0,00

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2015	2014
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	276 959,76	276 959,76
Yhteensä	276 959,76	276 959,76

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2015	2014
Laina saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 460 297,74	1 408 897,74
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 879,06	0,00
Yhteensä	1 478 176,80	0,00

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2015	2014
Lainat saman konsernin yrityksille	23 004,61	23 004,61
Yhteensä	23 004,61	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2015	2014
Muut velat konserniyrityksille	350 000,00	350 000,00
Siirtovelat konserniyrityksille	88 903,50	91 503,51
Ostovelat konserniyrityksille	37 214,68	0,00
Yhteensä	476 118,18	441 503,51

Oman pääoman muutokset

	2015	2014
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.	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	8 650 708,41	0,00
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	1 242 467,34	1 296 355,65
Osingonjako	-151 945,70	-151 945,70
Tilikauden tulos	745 238,02	98 057,39
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	1 835 759,66	1 242 467,34
Oma pääoma yhteensä 31.12.	13 049 126,79	3 805 126,06

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

	2015	2014
Edellisten tilikausien voitto	1 090 521,64	1 144 409,95
Tilikauden tulos	745 238,02	98 057,39
Voitonjakokelpoiset varat	1 835 759,66	1 242 467,34

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2015	2014
Velat rahoituslaitoksille	656 239	256 243

Velat ja annetut vakuudet

	2015	2014
Velat rahoituslaitoksille	4 550 518	1 381 243

Yleisvakuudet;

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Antintorin koko osakekanta

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 koko osakekanta

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2015	31.12.2014
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	11 994	0
Myöhemmin maksettavat	24 987	0
Yhteensä	36 981	0

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 Antintori	Suomi	Pori	100	100
Kiinteistö Oy ToejoenCity	Suomi	Pori	100	100
SSK Interpori Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Suomi	Hämeenlinna	100	100
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
Koy Kallonsivu	Suomi	Pori	34	34

Yhtiön hallussa olevat osakkeet

Yhtiön yhtiökokous päätti samalla antaa Yhtiölle maksuttomalla osakeannilla 339.598 osaketta siten, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä. Samalla yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 Yhtiön hallussa olevaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa

Käytetyt kirjanpitokirjat

Pääkirjanpidon päivä- ja pääkirjat atk-tulosteina
Sidottu tasekirja

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja

1.1.-31.5.2015

Emoyhtiö:	Muistiotositteet	paperitositteina
	Ostoreskontra	paperitositteina
	Ostomaksut	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	paperitositteina

1.6.2015 - 31.12.2015

10-12	Pankkitilitositteet	sähköisesti
20	Ostolaskut	Sähköisesti
30	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	paperitositteina
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 31.12.2015 mukaan voitonjakokelpoiset varat ovat 1.835.759,66 euroa.
Tilikauden tulos on 745.238,02 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,17 euroa per osake.

Helsingissä 17.3 2016



Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja



Mikael Grönroos
hallituksen jäsen



Petri Roininen
toimitusjohtaja



Timo Valjakka
hallituksen varapuheenjohtaja



Esa Haavisto
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 17.3 2016

Nexia Oy, KHT-Yhteisö



Katja Hanski
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 17. päivänä maaliskuuta 2016

Nexia Oy, KHT-yhteisö



Katja Hanski, KHT