

































**KONSERNITASE**

(t EUR)

6/2024 6/2023 12/2023

<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>			
Liikearvo	5 689	6 289	5 689
Aineettomat hyödykkeet	393	578	488
Aineelliset hyödykkeet	250	68	317
Sijoituskiinteistöt	77 858	28 847	27 879
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	278	3 954	473
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	4 279	5 922
Muut sijoitukset	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset	316	877	791
Pitkäaikaiset saamiset	4 210	2 993	2 686
Pitkäaikaiset varat yhteensä	88 994	47 885	44 245
<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 530	687	696
Lyhytaikaiset sijoitukset	89	72	89
Rahavarat	4 983	5 119	8 516
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 602	5 878	9 301
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>98 596</b>	<b>53 763</b>	<b>53 546</b>

<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 187	30 932	31 398
Oma pääoma yhteensä	45 743	33 488	33 954
Määräysvallattomien osuus	7 854	411	335
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 889	33 077	33 619
<b>pääoma</b>			
<b>VELAT</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	32 169	15 964	9 039
Laskennalliset verovelat	5 972	1 107	1 080
Muut velat	353	423	423
Pitkäaikaiset velat yhteensä	38 494	17 494	10 542
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 520	1 074	7 750
Ostovelat ja muut velat	5 839	1 707	1 300
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 359	2 781	9 050
Velat yhteensä	52 853	20 275	19 592
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>98 596</b>	<b>53 763</b>	<b>53 546</b>



EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	2 556	7	19 815	9 735	32 113
Määräysvallattomien osuus					425
<b>Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä</b>					32 538
Tilikauden tulos 1-3/2023				-178	-178
Tilikauden laaja tulos				-185	-185
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.3.2023</b>	2 556	7	19 815	9 556	31 934
Määräysvallattomien osuus					418
<b>Oma pääoma 31.3.2023 yhteensä</b>					32 352
Tilikauden tulos 4-6/2023				3 123	3 123
Tilikauden laaja tulos				3 117	3 117
Osingonjako				-1 980	-1 980
Osakeperusteiset liiketoimet			0	0	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.6.2023</b>	2 556	7	19 815	10 699	33 077
Määräysvallattomien osuus					411
<b>Oma pääoma 30.6.2023 yhteensä</b>					33 488
Tilikauden tulos 7-9/2023				521	521
Tilikauden laaja tulos				518	518
Osingonjako				0	0
Osakeperusteiset liiketoimet			53	-53	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-17	-17
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.9.2023</b>	2 556	7	19 868	11 150	33 581
Määräysvallattomien osuus					399
<b>Oma pääoma 30.9.2023 yhteensä</b>					33 980
Tilikauden tulos 10-12/2023				93	93
Tilikauden laaja tulos				83	83
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-72		-72
Liiketoimet määräysvall. kanssa				17	17
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.12.2023</b>	2 556	7	19 796	11 260	33 619
Määräysvallattomien osuus					335
<b>Oma pääoma 31.12.2023 yhteensä</b>					33 954
Tilikauden tulos 1-3/2024				814	814
Tilikauden laaja tulos				807	807
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-62		-62
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.3.2024</b>	2 556	7	19 734	12 074	34 371
Määräysvallattomien osuus					7 683
<b>Oma pääoma 31.3.2024 yhteensä</b>					42 054
Tilikauden tulos 1-6/2024				5 618	5 618
Tilikauden laaja tulos				5 788	5 788
Osingonjako				-2 100	-2 100
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.6.2024</b>	2 556	7	19 734	15 592	37 889
Määräysvallattomien osuus					7 854
<b>Oma pääoma 30.6.2024 yhteensä</b>					45 743

**KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA**

(t EUR)

4-6/2024

1-6/2024

4-6/2023

1-6/2023

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 123	999	-146	-125
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	-1 013
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	4	-7	2 149	3 052
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-265	-1 262	-385	-385
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	147	594
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	-295	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-262	-1 564	1 910	2 248
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	0	0
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-658	-811	-365	-1 620
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-2 100	-2 100	-1 927	-1 927
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinta	0	-57	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-2 758	-2 968	-2 292	-3 547
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 897	-3 533	-528	-1 424

**VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA**

(t EUR)

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-132	-132	0	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-15	-7	-15
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-20	-28	-22	-122
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-159</b>	<b>-175</b>	<b>-29</b>	<b>-137</b>

**SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)**

	6/2024	3/2024	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	77 869	27 879	28 840	28 847	28 871	28 881	25 026
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	50 000	0	0	0	0	9
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	-950	0	0	0	3 845
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0	8
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-11	-10	-11	-7	-11	-10	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	-13	0	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>77 858</b>	<b>77 869</b>	<b>27 879</b>	<b>28 840</b>	<b>28 847</b>	<b>28 871</b>	<b>28 881</b>
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>77 858</b>	<b>77 869</b>	<b>27 879</b>	<b>28 840</b>	<b>28 847</b>	<b>28 871</b>	<b>28 881</b>

**Sijoituskiinteistöt 30.6.2024:**

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	56 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Lappeenranta	100 %
Koy Jyväskylän Kukkula I	Jyväskylä	67 %

**SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT**

(t EUR)

**Kiinteistöt-segmentti**

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>1 910</b>	<b>2 794</b>	<b>824</b>	<b>1 677</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-514	-1 260	-372	-1 164
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>1 396</b>	<b>1 534</b>	<b>452</b>	<b>513</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5 999	5 999	-92	-169
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-159	-175	-29	-137
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	163	274	3 129	3 273
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	0	0
<b>SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>7 399</b>	<b>8 601</b>	<b>3 460</b>	<b>3 480</b>

**Palvelut-segmentti**

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>1 172</b>	<b>1 923</b>	<b>891</b>	<b>1 693</b>
Segmentin välittömät kulut	-663	-1 383	-779	-1 565
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>509</b>	<b>540</b>	<b>112</b>	<b>128</b>
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-33	-33
<b>SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>509</b>	<b>540</b>	<b>79</b>	<b>95</b>

**Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:**

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
<b>Kiinteistöt-segmentin liikevoitto</b>	<b>7 399</b>	<b>8 601</b>	<b>3 460</b>	<b>3 480</b>
<b>Palvelut-segmentin liikevoitto</b>	<b>509</b>	<b>540</b>	<b>79</b>	<b>95</b>
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-254	-517	-266	-428
Rahoitustuotot ja -kulut	-506	-645	-112	-176
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>7 148</b>	<b>7 979</b>	<b>3 161</b>	<b>2 971</b>

**TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT**

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,88	1,01	0,49	0,46
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,95	-	5,18
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	46,4	-	62,3
Oman pääoman tuotto %, p.a.	52,7	33,1	37,9	17,8
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	31,1	21,8	26,6	12,8

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

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

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

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

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

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