



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja
konsernitilinpäätös

1.1. - 31.12.2020

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin tunnusluvut	17
Tunnuslukujen laskentakaavat	19
Konsernitilinpäätös	20
Konsernin laaja tuloslaskelma	21
Konsernitase	22
Konsernin rahavirtalaskelma	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	24
Tilinpäätöksen liitetiedot	25
Emoyhtiön tilinpäätös	45
Emoyhtiön tuloslaskelma	45
Emoyhtiön tase	46
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	48
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	49
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	56

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Saneerattavaa jäi vielä, mutta kehittäminenkin eteni

Ovaro jatkoi vuonna 2020 lokakuussa 2018 alkanutta yhtiön liiketoiminnan saneerausta. Tavoitteena yhtiöllä oli siirtää vuoden 2020 aikana painopistettä saneerauksesta kehitystoimiin. Tässä onnistuttiin vain osin.

Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 146 kappaletta (2019: 118 kappaletta) velattomilla kauppahinnoilla 29,2 miljoonalla eurolla (31,3 miljoonaa euroa). Omavaraisuusaste nousi tilikauden aikana 50,8 prosenttiin (44,3 %). Tämä oli suunnitelman mukaista.

Ydintoiminnan vuokrausaste nousi 94,1 prosenttiin (85,6 prosenttia). Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia. Tässä jopa ylitettiin odotukset. Uusi 1.2. aloittanut toimitusjohtaja Marko Huttunen sai reippain otteineen sekä vuokrattavissa olleita asuntoja vuokratuiksi että vuokraamattomassa kunnossa olleita vuokrattaviksi. Erityisenä valopilkkana oli Keravan Nissilänpihan onnistunut kehittäminen asumiskelvottomasta täyteen vuokratuksi.

EPRA-tulos oli 216 tuhatta euroa (541 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 6,29 euroa (7,84 euroa). Nämä molemmat olivat raskaita pettymyksiä. Hallinnon kulut laskivat, mutta eivät riittävästi, koska saneeraus eteni toivottua hitaammin. Rahoitustakaan ei saatu uudelleenjärjestelyä edullisemmaksi, vaikka tämä oli tavoitteena. Tosin 1.4. toteutettu rahoitusjärjestely vakautti yhtiön rahoituksen ja yhtiön likviditeetti on säilynyt hyvänä. Mutta selkeää kuitenkin on, että 5,25 prosentin hinta vieraille pääomalle on liian korkea sekä yhtiön nettovuokratuotot että vakavaraisuus huomioiden.

Yhtiön johto teki ulkopuolisen arvostusprosessinsa lisäksi 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin. Arvonalennukset käypiin arvoihin olivat yhteensä 12,6 miljoonaa euroa. Tätäkään ei voi pitää tyydyttävänä, vaan yhtiön on katkaistava vuosittaisten arvonalennusten kierre. Koronapandemia on vaikuttanut Ovaron toimintaan vain vähäisessä määrin, joten sen taakse emme voi piiloutua.

Joulukuussa Ovaro päivittikin strategiaansa. Se siirtyy strategiakaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiiviseen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Yhtiön tavoitteena on lähiaikoina käynnistää sekä uusia kiinteistöhankeita että nykyisen kiinteistökannan modernisointeja ja lisäksi uusia rahoitusrakenteensa.

Ovaro tarkastelee aktiivisesti omistuksiaan ja luopuu kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.

Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

- Operatiivinen tuloksen (EPRA) merkittävä paraneminen.
- Tuottojen saaminen vuokrausliiketoiminnan lisäksi myös kiinteistöjen kehityshankkeista.
- Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste vähintään 95 %
- Heikon tuottopotentiaalisen kiinteistöomaisuuden myynti.
- Rahoituksen uudelleenjärjestäminen.
- Omavaraisuusaste välillä 45 – 55 %.
- Ovaron asiakastytyvyyden parantaminen.

Ovaro jatkaa strategiajaksolla edelleen omien osakkeiden osto-ohjelmia, mikäli sen katsotaan luovan arvoa osakkeenomistajille ja se on sisäpiirisäännökset huomioiden mahdollista. Osinkoa yhtiö jakaa vain, jos omien osakkeiden ostaminen ei ole enää osakkaille edullisempaa, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

Ovaron saneerausvaihe pääsi kuitenkin vuonna 2020 loppusuoralle ja kehittäminenkin eteni varovaisin, mutta määrätietoisin ja tuloksekkain askelin. Vuoteen 2020 emme ole kokonaisuutena tyytyväisiä, mutta

tehtyihin kulojen järkipäätämiseen ja Ovaron liiketoiminnan ottamiseen yhtiön omaan haltuun olemme kyllä. Luotamme toimitusjohtaja Marko Huttusen ja rakentamansa organisaation kykyyn kääntää Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n omistaja-arvon kehitys noususuuntaan.

Hallitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2020 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU/2019)

- Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj päivitti joulukuussa 2020 strategiaansa ja siirtyi strategiakaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiivisen kiinteistösjoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Tavoitteena on muun muassa käynnistää uusia kiinteistöhankeita, modernisoida nykyistä kiinteistökantaa, uusia rahoitusrakennetta ja tarkastella aktiivisesti nykyisiä omistuksia ja luopua sellaisista kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.
- Osana yhtiön strategian päivitystä Ovaro jakoi nykyiset kiinteistösjoituksensa kahteen salkkuun 31.12.2020 tilanteesta. Uudet salkut ovat Myyntisalkku, joka sisältää omistusasumiseen paremmin soveltuvat huoneistot sekä Vuokrasalkku, jossa on vuokrauskäytössä olevat asunnot.
- Uuden salkkujon myötä yhtiö arvioi Myyntisalkun ja Vuokrasalkun nykyisiä arvostusperiaatteita ja salkkujen käypiä arvoja. Sijoituskiinteistöt arvostetaan kauppahintamenetelmällä käyttäen markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä. Käyvän arvon määrittämisessä käytettyyn arvostusmalliin tai käytössä oleviin arvostusperiaatteisiin ei tehty muutoksia. Yhtiön johto päätyi tekemään normaalin arvostusprosessinsa lisäksi 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin 31.12.2020 tilanteesta käyttäen johdon harkintaa. Tämä koskee Vuokrasalkussa olevien kohteita.
- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 31.12.2020 94,1 prosenttiin (31.12.2019: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena. Uuden salkkujon mukaisesti laskettuna vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 146 kappaletta (118 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 29,2 miljoonaa euroa (31,3 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n omavaraisuusaste nousi tilikauden aikana 50,8 prosenttiin (44,3 % 31.12.2019). Omavaraisuus on parantunut, koska yhtiö on käyttänyt sekä kassavaroja ylimääräisiin lainan lyhennyksiin että myytyjen asuntojen seurauksena yhtiölainat ovat pienentyneet.
- Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa koko tilikauden ja uudet ohjausprosessit on otettu käyttöön kolmannen kvartaalin aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutuksen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 9 677 tuhatta euroa (10 966 tuhatta euroa). Liikevaihdon laskuun vaikutti se, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaleella Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Tilikauden tulos ennen veroja oli -14 374 tuhatta euroa (-7 665 tuhatta euroa). Huoneistojen käypien arvojen muutos vaikutti yhtiön tilikauden tulokseen ennen veroja, sisältäen ylimääräisen käyvän arvon arvostuksen, -12,6 miljoonaa euroa (-6,3 miljoonaa euroa).
- EPRA-tulos oli 216 tuhatta euroa (541 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 6,29 euroa (7,84 euroa). Yhtiö on tilikauden aikana myynyt merkittävän määrän asuntoja, minkä seurauksena liikevaihto, ja samalla hoitokulut ovat tippuneet. Hallinnon kulut laskivat tilikauden aikana 307 tuhatta euroa johtuen pitkälti aktiivisista saneeraustoimista ja yhtiö on merkittävästi vähentänyt ulkoistettujen asiantuntijapalveluiden käyttöä toiminnassaan.
- Taseen loppusumma oli 31.12.2020 116 241 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).
- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 48 369 tuhatta euroa (31.12.2019: 77 401 tuhatta euroa). Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4

lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euroa osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön jo olemassa olleet 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.

- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja tilikauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 2,0 miljoonaa euroa.

STRATEGIAN PÄIVITYS VUOSILLE 2021-2023

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti strategiaansa joulukuussa 2020 ja siirtyi strategiaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiiviseen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Ovaron tavoitteena on lähiaikoina käynnistää sekä uusia kiinteistöhankeita että nykyisen kiinteistökannan modernisointeja ja lisäksi uusia rahoitusrakenteensa.

Ovaro tarkastelee aktiivisesti omistuksiaan ja luopuu kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.

Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

- Operatiivinen tuloksen (EPRA) merkittävä paraneminen
- Tuottojen saaminen vuokrausliiketoiminnan lisäksi myös kiinteistöjen kehityshankkeista.
- Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste vähintään 95 %
- Heikon tuottopotentiaalin kiinteistöomaisuuden myynti
- Rahoituksen uudelleenjärjestäminen
- Omavaraisuusaste välillä 45 – 55 %
- Ovaron asiakastytyväisyyden parantaminen.

Tavoitteena arvonnousua osinkojen sijaan

Ovaro jatkaa strategiajaksolla edelleen omien osakkeiden osto-ohjelmia, mikäli sen katsotaan luovan arvoa osakkeenomistajille. Osinkoa yhtiö jakaa vain, jos omien osakkeiden ostaminen ei ole enää osakkaille edullisempaa, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-12/2020	1-12/2019	muutos
Liikevaihto, t€	9 677	10 966	-11,8 %
Nettotuotto, t€	5 330	6 210	-14,2 %
Katsauskauden tulos, t€	-11 501	-6 377	-80,4 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-1,24	-0,68	-82,4 %
Taseen loppusumma, M€	116,2	159,9	-27,3 %
Rahavarat, M€	4,9	9,4	-47,9 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	216	541	-60,1 %
EPRA-tulos/osake, €	0,02	0,06	-66,7 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	6,29	7,84	-19,8 %

OHJEISTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.

COVID-19 VAIKUTUKSET

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana ja vaikuttaa yhtiötä ympäröivään maailmaan. Ovaro suhtautuu koronaviruspandemiaan vakavasti ja seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaisesti. Pandemian aiheuttamalla taloudellisella epävarmuudella ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Ovaron toimintaan katsauskauden aikana. Vaikka pandemialla on ollut vaikutusta sekä asuntomarkkinoihin että toimintaympäristöön, on strategian mukainen asuntojen myynti toteutunut tavoitteiden mukaisesti.

Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti lasketun vuokrausasteen kehittymiseen koronapandemian vaikutukset ovat tilikaudella 2020 olleet vähäisempiä ja Ovaro saikin nostettua Vuokrasalkun vuokrausastetta entisestään katsauskauden aikana 93,7 prosenttiin (Ydintoiminnan vuokrausaste oli 94,1 prosenttia). Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä, kuten parantamalla investoinneilla asuntojen vuokrattavuutta.

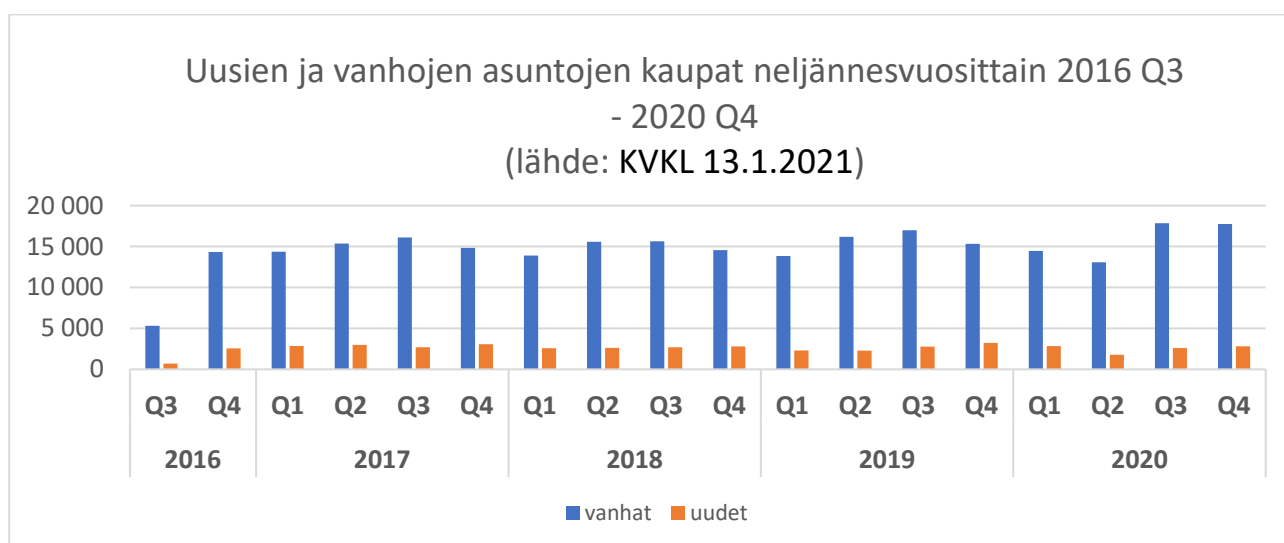
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Covid-19 seurauksena talouden näkymät niin Suomessa kuin maailmantaloudessa ovat edelleen hyvin epävarmoja, vaikka Suomen taloutta pandemia on supistanut vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista. Talouden selvä toipuminen covid-19 epidemiasta siirtyy vuoden 2021 puolelle, sillä epidemian toinen aalto on hidastanut talouskasvua tilapäisesti vuodenvaihteen ympärillä. Talouden toipuminen alkaa pandemiaan liittyvän epävarmuuden hälvennyessä vuoden 2021 kuluessa. Suomen investointiympäristö on koronaviruspandemian takia erittäin epävarma, mikä heijastuu yritysten investointihalukkuuteen sitä heikentävästi vielä vuonna 2021. Rakentamisen odotetaan laskevan vielä vuonna 2021. Kuluttajien luottamuksen ja talouden toimintakyvyn arvioidaan pysyvän heikkona, kunnes pandemia saadaan taltutettua rokotteilla tai muuten. (Valtiovarainministeriön Taloudellinen katsaus, talvi 2020)

Vuokra-asuntojen kysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistuminen jatkuu vahvana. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana ja kasvun odotetaan jatkuvan.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan selvästi laskenut ensimmäisellä puolivuosisikaudella, mutta kääntyneet nousuun viimeisellä puolivuosisikaudella.



TALOUDellinen KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 9 677 tuhatta euroa (10 966 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 289 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on saatu nostettua tilikauden 2019 lopun 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.

Nettovuokratuotot olivat 5 330 tuhatta euroa (6 210 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -4 348 tuhatta euroa (-4 756 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -14 374 tuhatta euroa (-7 665 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -14 590 tuhatta euroa (-8 206 tuhatta euroa), hallintokuluja -1 810 tuhatta euroa (-1 950 tuhatta euroa) ja rahoituskuluja -2 637 tuhatta euroa (-2 898 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta 216 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1–12/2019) oli 541 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 1 289 tuhatta euroa, johtuen vuokra-asuntokannan pienenemisestä vertailukauteen nähden, kuitenkin samalla yhtiö on saanut nostettua vuokrattujen asuntojen määriä.
- Hoitokulut pienenevät 409 tuhatta euroa vertailukauteen nähden pitkälti myyntien vaikutuksesta
- Muut liiketoiminnan kulut, jotka sisältävät mm. vuokraustoiminnan- ja hallinnon kulut olivat 398 tuhatta euroa pienemmät kuin vertailukautena. Hallinnon kulut laskivat tilikauden aikana 307 tuhatta euroa johtuen pitkälti aktiivisista saneeraustoimista ja yhtiö on merkittävästi vähentänyt ulkoistettujen asiantuntijapalveluiden käyttöä toiminnassaan.
- Rahoituskulut pienentyivät 261 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pääasiallisesti yhtiön tekemistä ylimääräisistä lainanlyhennyksistä sekä asuntomyyntien takia pienentyneestä yhtiölainojen määrästä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 116 241 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 58 940 tuhatta euroa (71 098 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 57 302 tuhatta euroa (88 806 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, asuntojen käyvän arvon lasku sekä taloyhtiöiden ja emoyhtiön lainojen lyhennykset.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 50,8 % (44,5 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 109,3 miljoonaa euroa (150,1 miljoonaa euroa) sisältäen 10,9 miljoonaa euroa (19,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä sekä 7,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Osana yhtiön vuosien 2021-2023 strategian päivytystä Ovaro jakoi nykyiset kiinteistösijoituksensa kahteen salkkuun 31.12.2020 tilanteesta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämistä varten. Uuden salkkujaon tarkoituksena on selkeyttää yhtiön ulkoista raportointia ja erillisten salkkujen seuranta jatkossa.

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdenetut huoneistot

Tähän salkkuun kuuluvat uudehkot yksittäiset asuinhuoneistot, josta Ovaro myy huoneistoja pääasiassa yksityishenkilöille omistusasumiskäyttöön. Myyntisalkkuun sisältyvissä asunto-osakeyhtiöissä Ovaro on pääosin vähemmistöomistaja.

Vuokrasalkku, vuokratyöyhtiöt

Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat vanhemmat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä. Ovaro voi myydä kokonaisia taloyhtiöitä tai useiden huoneistojen ryhmiä pääasiassa kiinteistösijoitusyhtiöille tai yksityisille kiinteistösijoittajille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvojen oikaisussa

Uuden salkkujaon myötä yhtiö arvioi Myyntisalkun ja Vuokrasalkun nykyisiä arvostusperiaatteita ja salkkujen käypiä arvoja. Sijoituskiinteistöt arvostetaan kauppahintamenetelmällä käyttäen markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä. Käyvän arvon määrittämisessä käytettyyn arvostusmalliin tai käytössä oleviin arvostusperiaatteisiin ei tehty muutoksia. Yhtiön johto päätyi tekemään normaalin arvostusprosessinsa lisäksi ylimääräisen 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin 31.12.2020 tilanteesta käyttäen johdon harkintaa. Tämä koskee Vuokrasalkussa olevien kohteita.

Yhtiön johto on arvioinut Vuokrasalkkuun kuuluvien kiinteistöjen käypiä arvoja kiinteistöarvioitsijan laatiman arvostusraportin puitteissa ja tehnyt kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon mukaisen +/- 15 prosentin arviointitarkkuuden puitteissa yhteensä 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen arvoihin johdon harkintaan perustuen. Johdon harkintaan perustuva käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti vuoden 2020 neljännelle kvartaalille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustuu yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö on saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokratyöyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on pysyvästi alentunut, johtuen näin asuntojen vertailukauppahintojen vähäisyyteen. Tästä syystä JLL on arvioissaan kokenut tarpeelliseksi laskea arvion tarkkuustasoa aiempaa matalammaksi ja on päättänyt esittämään arvion kohteena olevien huoneistojen arviointitarkkuudeksi +/- 15 prosenttia, aiemman +/- 10 prosentin sijasta. Näin ollen yhtiön johto arvioi, että 7,9 miljoonan euron oikaisu antaisi tasearvoista realistisemmän kuvan, kun huomioidaan edellä mainitut toteutuneet kauppahinnat yksittäisistä myynneistä. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla on saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokratyöyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on kiinteistösijoittaja, joka arvostaa yksittäisen huoneiston eri menetelmällä kuin yhtiön käyttämällä kauppahintamenetelmällä, minkä vuoksi johto on tuottanut arvion yksittäisten kohteiden rinnakkaisarvosta tuottoarvomenetelmällä arvionsa tueksi. Kuitenkin niin, että nykyistä arvostusmenetelmää tai -prosessia ei ole muutettu. Rinnakkaislaskelman tulokset vahvistavat edelleen käsitystämme yksittäisen osakehuoneiston 7,9 miljoonan euron oikaisun tarpeellisuudesta.

Yhtiöllä on edelleen vain yksi liiketoiminta-alue, jossa sijoituskiinteistöt on jaettu Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja

Vuokrasalkkuun per 31.12.2020, sekä aiemman jaon mukainen jako Ydintoiminnan ja Muun toiminnan jakautuminen samalta ajanjaksolta vertailtavuuden parantamiseksi.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta- ala m2	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
				MEUR	MEUR	MEUR
Myyntisalkku	45	166	12 271	30,9	13,2	17,7
Vuokrasalkku	35	1 144	66 647	71,1	7,9	63,2
Koko kanta	80	1 310	78 918	102,0	21,1	80,9

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
				MEUR	MEUR	MEUR
Ydintoiminta	56	1251	74 083	87,2	12,3	74,9
Muu toiminta	24	59	4 835	14,8	8,8	6,0
Koko kanta	80	1310	78 918	102,0	21,1	80,9

Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 5,8 prosenttia ja vanhalle Ydinsalkulle laskettuna 5,5 prosenttia (1.1-31.12.2019: 4,8 %).

Nettotuotto on laskettu Vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun bruttovuokratuottojen ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 31.12.2020. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2021. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa ovat katsauskaudella pienentäneet merkittävä asuntomyynti. Uusia hankintoja ei ole tehty katsauskauden aikana.

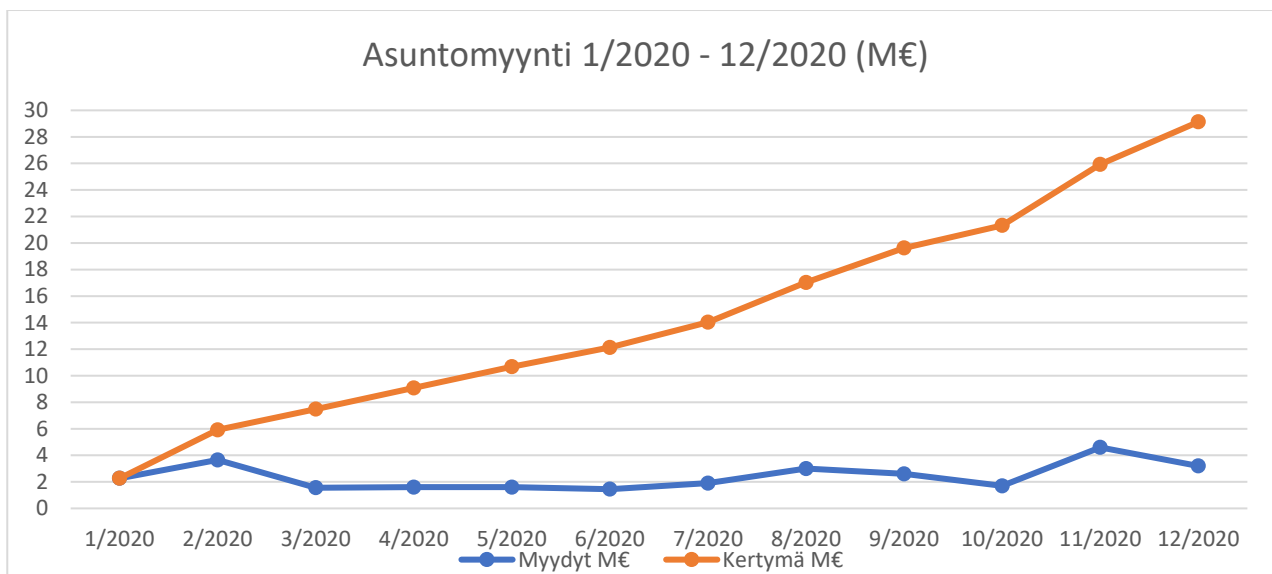
INVESTOINNIT JA MYYNIT

Asuntojen myynti on ollut samalla tasolla vertailukauteen 1–12/2019 nähden.

Asuntomyynti	1–12/2020	1-12/2019
kpl	146	118
velattomat hinnat, M€	29,1	31,3

Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti aiemman salkkujaon mukaisen Ydintoiminnan ja muun toiminnan välillä:

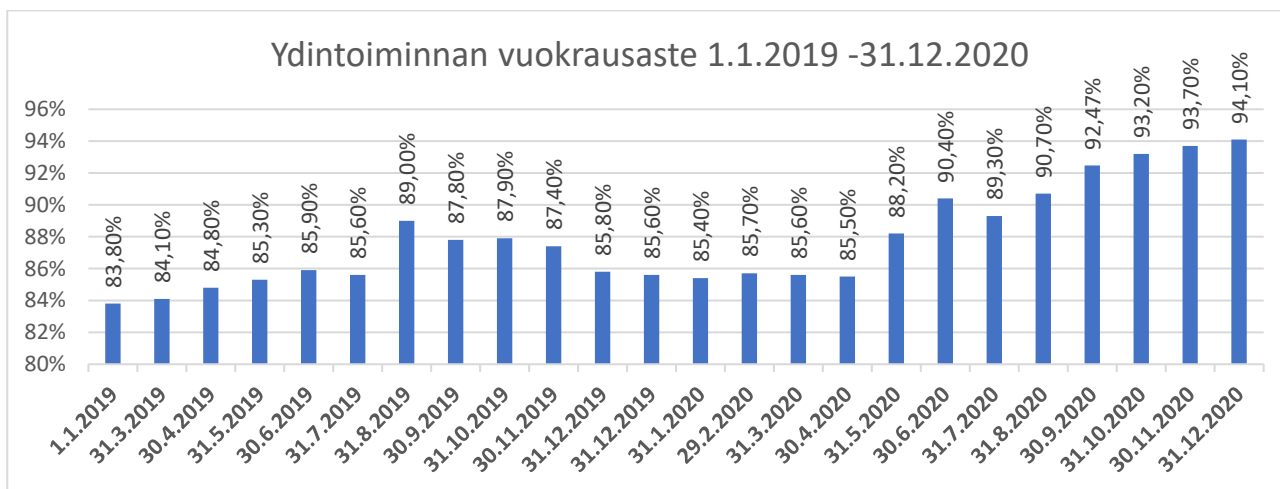
Asuntomyynti	Ydintoiminnan salkku	Muun toiminnan salkku
kpl	69	77
velattomat hinnat, M€	10,8	18,3



VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2020 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat Vuokrasalkkuun ja Myyntisalkkuun. Uusi salkkujako astui voimaan 31.12.2020 ja yhtiö seuraa jatkossa Vuokrasalkun vuokrausastetta, joka lasketaan samoin periaattein kuin aiempi Ydintoiminnan vuokrausaste. 31.12.2020 tilanteesta Vuokrasalkun neliöperusteinen vuokrausaste oli 93,7 prosenttia.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste vanhalla salkkujaolla on kehittynyt seuraavasti:



Vuokrasalkun neliöperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että Vuokrasalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien Vuokrasalkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito kuuluu Taloasema Oy:n isännöitsijöiden sekä teknisen isännöitsijän vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan sekä toimitusjohtajan vastuualueeseen.

Katsauskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitettu huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 2,0 miljoonaa euroa. Näistä kuluista 0,4 miljoonaa euroa kohdistuu viimeiseen vuosineljännekseen (Q4/2020). Kiinteistöjen korjaukset ja niihin liittyvät

investoinnit jatkuvat vielä loppuvuoden 2020 ajan. Tehtävillä remonttitoilla pyritään entisestään parantamaan yhtiön ydintoiminnan vuokrausastetta ja asuntojen vuokrattavuutta.

Merkittävin yksittäinen kohde on Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke kokonaiskustannukseltaan 0,9 miljoonaa euroa.

RISKIENHALLINTA

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat vuokratuottoja, kiinteistömarkkinan kehitystä, ylläpito- ja korjauskuluja sekä rahoitusta.

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta ja heikentää yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti, jatkuvalla markkinaseurannalla ja tarvittaessa nopealla reagoinnilla vuokrausasteen muutoksiin mm. vuokratason päivityksillä, vuokravakuuspolitiikalla sekä vuokravälittäjien valinnalla ja johtamisella.

Kiinteistömarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa ja asuntojen myynnistä saatavaa kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon niiden elinkaari ja vuokramarkkinoiden vaatimukset.

Ylläpito- ja korjauskulujen kasvu heikentää toteutuessaan yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan toimittajien ja alihankkijoiden kilpailuttamisilla ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti.

Rahoitusriski voi toteutua joko rahoituksen saatavuuden kiristyessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittävällä omavaraisuusasteella.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen myynteihin, korjausmenoihin, rahoitukseen ja korkotasoon. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Yhtiö pyrkii kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla ja aktiivisella vuokrauksella ylläpitämään kiinteistöjen ja asuntojen arvoa. On kuitenkin mahdollista, että yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksenteleköyvyyden kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Koronavirusepidemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Epidemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei ole tilikauden 2020 aikana vaikuttanut olennaisesti Ovaron toimintaan. Koronaviruspandemiasta aiheutuvien riskien ja epävarmuuksien arvioiminen on poikkeuksellisen vaikeaa ja tämä aiheuttaa merkittävää epävarmuutta yhtiön toimintaan tilanteen kehittyessä yhtiön kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Yhtiön hallitus ja johto arvioivat tilannetta jatkuvasti pystyäkseen reagoimaan muuttuvaan tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja vakavuudella.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2020 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 203 567 osaketta ja yhtiön hallussa 395 343 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 5 198 osakasta 31.12.2020 (31.12.2019: 5 854).

Yhtiökokous 9.6.2020 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2019 päättyneen tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille, eikä osinkoa jaeta.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys	2020	2019
Alin kurssi, €	3,21	3,81
Ylin kurssi, €	4,65	4,99
Keskikurssi, €	3,98	4,32
Päätöskurssi, €	4,16	4,19
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€	38,10	39,86
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	2,3	3,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	9,07	12,8
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 598 910	9 598 910
- josta yhtiön hallussa	395 343	287 016

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-9999	2 765 393	28,8	5 114	98,4
10000-100000	2 392 961	24,9	75	1,4
100001 -	4 440 556	46,3	9	0,2
Yhteensä	9 598 910	100,0	5 198	100,0

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2020)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	1)	1 313 230	13,68
2 OSUUSASUNNOT OY	2)	1 150 000	11,98
3 OLLIKAINEN PEKKA		402 500	4,19
4 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ	6)	395 343	4,12
5 ZEROMAN OY	3)	341 666	3,56
6 CORE CAPITAL OY	4)	323 181	3,37
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		233 106	2,43
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	5)	166 197	1,73
9 FLYINGCHIPS OY		117 333	1,22
10 ÅLANDS ÖMSEIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG		100 000	1,04
11 SIJOITUSTALO IVH OY	5)	99 329	1,03
12 NORDEA BANK ABP		87 295	0,91
13 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,83
14 JAJOPA OY		75 279	0,78
15 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,75
16 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,74
17 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		67 891	0,71
18 STRÖM LEIF JOHAN		65 340	0,68
19 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,68
20 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,66
21 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,57
22 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,57
23 KANGASNIEMI AARRE EEMIL		53 000	0,55
24 GODOINVEST OY		51 790	0,54
25 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,52
26 EGS SIJOITUS OY		49 240	0,51
27 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI		47 391	0,49
28 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		45 907	0,48
29 KOKKO JOUNI		43 295	0,45
30 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,39
YHTEENSÄ		5 776 033	60,17
<p>1) hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltaoyhteisö 2) hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltaoyhteisö 3) hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltaoyhteisö 4) hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltaoyhteisö 5) hallitusten jäsenen Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen vaikutusvaltaoyhteisöjä 6) Ovaron omistus päivitetty 31.12.2020 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta</p>			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä 9.6.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Jorma J. Nieminen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Martin Grandell.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat 22.9.2020 alkaen toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja, Pekka Komulainen, Marita Polvi-Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus- ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2019: neljä henkilöä).

Kiinteistöjohtajana toiminut Timo Tanskanen jäi pois kiinteistöjohtajan ja vuokrauksen tehtävistä sekä Ovaron johtoryhmästä syyskuussa 2020.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Ovaron hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla www.ovaro.fi.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 9.6.2020

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.6.2020. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 900 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 1.7.2020 alkaen 30.6.2021 asti. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1 000 000) osaketta. Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2019 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikköhinnalla 3,757 euroa.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti.

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 31 735 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 395 343 osaketta.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallitus päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1.000.000) osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 24.2.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 24.2.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Jorma J. Nieminen ja hänen perheen kanssa yhdessä hallinnoima Osuusasunnot Oy ovat 24.2.2020 mennessä hankkineet yhteensä 975 000 osaketta niin, että ne ovat 10,14 % Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeista.

Ilmoituksen mukaan Jorma J. Nieminen ja Osuusasunnot Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 24.2.2020 kymmenen (10) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 30.11.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 30.11.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 20,35 prosentista 8,01 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Investors House Oyj:n osuus ylittää 30.11.2020 viiden (5) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 30.11.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 30.11.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Royal House Oy:n omistusosuus on noussut 0,9 prosentista 12,22 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Royal House Oy:n osuus ylittää 30.11.2020 kymmenen (10) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 7.12.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 7.12.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 8,01 prosentista 0,27 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Investors House Oyj:n osuus alittaa 4.12.2020 viiden (5) prosentin rajan osakkeista.

JOHDON LIIKETOIMET JA OSAKKEENOMISTUS

Ovaron johdon liiketoimet ja osakkeenomistus vuodelta 2020 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla <https://ovaro.fi/fi/sijoittajat/johdon-liiketoimet/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiötä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 33,09 prosenttia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 79,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian ja rahoituksen toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Lohikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Lohikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors Houselle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa. Investors House

Oyj on kuulunut Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti, jolloin Investors House Oyj jakoi omistamiaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeita yhtiönsä osakkeenomistajille osinkoina.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvaltayhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 364,8 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 14.11.2019 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin uudelle toimitusjohtajalle 19.5.2020 3,757 euron yksikköhinnalla. Kauppahinta on laskettu 18.11.2019 edeltävän 10 päivän keskimääräiseen Nasdaq Helsingissä miinus 10 prosenttia. Osakkeiden kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan rahana. Osakkeiden ostoa varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka erääntyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden Euribor plus 1 prosentti.

TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj solmi tammikuussa 2021 yhteistyösopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Yhteistyösopimuksen ensimmäisessä vaiheessa pankki myönsi noin 2 miljoonan euron kiinteistövakuudellisen luoton Ovarolle.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj lyhensi Collector Bank AB:n lainaa yhteensä 2,9 miljoonalla eurolla.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtaja Marko Huttusen strategiakauden 2021-2023 kattavasta kannustinjärjestelmästä johon muodostuu kuukausipalkasta, vuosittaisiin strategiasta johdettaviin tulostavoitteisiin sidotusta osakepohjaisesta kannustimesta sekä vuosittain kertyvästä optiosta merkitä yhtiön osakkeita.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 19.2.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2020 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2019.

Huoneistojen myynnit julkaisuhetkeen mennessä olivat velattomin kauppahinnoin yhteensä 5,7 miljoonaa euroa.

Omien osakkeiden ostoja jatkettiin tammikuussa ja helmikuussa ennen hiljaisen kauden alkamista ostamalla vielä ohjelman puitteissa 27 072 osaketta. Yhtiön hallussa on tällä hetkellä 422 415 omaa osaketta.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020 on 35 880 150,26 euroa, sisältäen tilikauden tappion -11 634 322,86 euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden tappio jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Ovaro Kiinteistösiirtosijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	9 677	10 966	12 813	13 294	12 539
Liiketulos, 1 000 €	-11 740	-4 784	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761	1526,8
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	116 241	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	6,37	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	38 103	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	95,1 %				
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***	95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	92,7 %				
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***	93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,8 %				
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***	3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	5,8 %				
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***	5,5 %	4,8 %	4,4 %		

* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehtojen mukaiseksi 2019 alusta. Vertailutietoja ei ole laskettu uusiksi päivitettyllä kaavalla.

** Laskentakaava päivitetty 2019 alusta vastaamaan Ovaron tarpeita. Vertailutietoja ei ole laskettu uudestaan päivitettyllä kaavalla.

*** Tunnusluku vuodelle 2020 laskettuna vanhalla salkkujaottelulla vertailtavuuden parantamiseksi

EPRA:n tunnusluvut		1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €		216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €		0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 100€		57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)		57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €		6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)		58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €		6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €		6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %		5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %		5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %		2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %
EPRA tunnusluvut					
		1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan		-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon		12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkio		1 993	1 873	252	655
- / + Verot		-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut		0	0	0	0
EPRA tulos		216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €		0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääomae		58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot		-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut		0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)		57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €		6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääomae		58 940	71 098		
Laskennalliset verot		-1 024	1 920		
Muut oikaisut		0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)		57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €		6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääomae		58 940	71 098		
Laskennalliset verot		-937	1 348		
Muut oikaisut		0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)		58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €		6,30	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	90 969	122 767	167 495	187 972
Annualisoidut vuokrat		9 677	10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut *		-4 348	-4 756	-5 395	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat	A	5 330	6 210	7 418	8 036
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	5 330	6 210	7 418	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokrat	A	19	68	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokrat	B	800	882	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVA1

IFRS-tunnusluvut

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa mennyttä tai tulevaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-normistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efekttiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	=	$\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

Nettotuotto on laskettu vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun bruttotulojen ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

Nettovuokratuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut. Liikevoitto on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3	9 677	10 966
Hoitokulut *)	4	-4 348	-4 756
Nettotuotot		5 330	6 210
Vuokraustoiminnan kulut	4	-641	-654
Hallinnon kulut	4	-1 810	-1 950
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-30	-184
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		-2 481	-2 788
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		2 849	3 422
Tuotot luovutuksista	6	-1 993	-1 873
Huoneistojen käypien arvon muutos	6	-12 597	-6 334
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		-14 590	-8 206
Liikevoitto		-11 740	-4 784
Rahoitustuotot	7	3	17
Rahoituskulut	7	-2 637	-2 898
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		-2 634	-2 881
Tulos ennen veroja		-14 374	-7 665
Verot	8	2 873	1 288
Kauden voitto/tappio		-11 501	-6 377
Kauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-11 501	-6 377
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	16	-1,24	-0,68
Tulos/osake, laimennettu, euroa	16	-1,24	-0,68
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-11 501	-6 377
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-11 501	-6 377
Määräysvallattomille omistajille		0	0

*) Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi. Vertailutiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokratkäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9	90 969	122 767
Vuokraoikeudet, tontit	10	7 414	7 412
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		<u>98 383</u>	<u>130 179</u>
Koneet ja kalusto	11	500	12
Laskennallinen verosaaminen	8	1 024	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		99 907	130 191
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	12	463	370
Rahavarat	13	4 944	9 442
Lyhytaikaiset varat yhteensä		5 407	9 812
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	9, 14	10 927	19 900
VARAT YHTEENSÄ		116 241	159 903
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 796	70 213
Kertyneet voittovarot		-23 355	-16 737
Tilikauden tulos		-11 501	-6 377
Oma pääoma yhteensä	15	58 940	71 098
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	17	41 874	45 436
Laskennallinen verovelka	8	0	1 920
Vuokrasopimusvelat	10	7 600	7 492
Muut pitkäaikaiset velat	17	393	550
Pitkäaikaiset velat yhteensä		49 867	55 398
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	17	530	19 865
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	18	898	1 406
Vuokrasopimusvelat	10	42	37
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 469	21 308
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	14	5 966	12 100
Velat yhteensä		57 302	88 806
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		116 241	159 903

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		9 502	10 912
Maksut liiketoiminnan kuluista		-6 739	-7 983
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 763	2 929
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-3 118	-2 698
Saadut ja maksetut verot		0	75
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-355	306
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyriyten ja muiden yritysten hankinta		0	-729
Lisäykset aineettomiin hyödykkeisiin		-556	0
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-1 841	-869
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		12 741	11 388
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		10 344	9 790
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-540	-1 124
Omien osakkeiden myynti		100	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		-19 721	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-9 824	-3 120
Lainojen nostot		15 820	0
Muut rahoituskulut		-322	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-14 487	-4 244
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-4 498	5 853
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		9 442	3 589
Rahavarat katsauskauden lopussa		4 944	9 442

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Tilikauden tulos			-6 377	-6 377
Muut muutokset *	-48 131	48 131		
Varausten purku			-108	-108
Omien osakkeiden osto		-1 124		-1 124
Oma pääoma 31.12.2019	24 000	70 213	-23 114	71 098
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Tilikauden tulos			-11 501	-11 501
Omien osakkeiden osto		-528		-528
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos			-241	-241
Oma pääoma 31.12.2020	24 000	69 796	-34 856	58 940

* Ovaron ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 päätti alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon 30.12.2019 voimaan astuneella rekisterimerkinnällä, samalla tehtiin sitä vastaava 48 130 830 euron suuruinen korotus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:

Yrityksen perustiedot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) ("Ovaro") on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Mannerheimintie 103b, 00280 HELSINKI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta.

Jäljennökset Ovaron tilinpäätöksistä sekä puolivuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta www.ovaro.fi.

Ovaron hallitus on kokouksessaan 16.3.2021 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa, joka on Ovaron kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon, muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen ellei laatimisperiaatteessa toisin mainita.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut 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.

Tytäryhtiöt

Ovaron tytäryritykset ovat yhteisöjä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Ovarolla on määräysvalta, mikäli Ovarolla on yhteisöä koskeva valta ja se altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Ovaro pystyy käyttämään yhteisöä koskevaa valtaansa ja näin vaikuttamaan samaansa tuoton määrään. Määräysvalta saadaan äänivallan perusteella.

Konsernin keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Hankinnassa käytetty vastike, hankitun yhteisön varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan hankintahetkellä käypään arvoon. Se osa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana, kirjataan liikearvoksi. Negatiivinen liikearvo tuloutetaan kokonaisuudessaan hankintahetkellä.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Tilikauden aikana hankitut tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siitä hetkestä lähtien, kun Ovaro on saanut määräysvallan tai yhteisen määräysvallan. Vastaavasti tilikauden aikana myydyt tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siihen saakka kunnes määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta päättyy.

Osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyhtiönä käsitellään yhtiöt, joissa Ovarolla on huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Huomattava vaikutusvalta syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun Ovaro omistaa 20-50 prosenttia yhteisön äänivallasta tai kun Ovarolla muutoin on huomattava vaikutusvalta yhteisössä.

Osakkuusyhtiö yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin osakkuusyhtiön tuloslaskelma ja tase eivät sisälly kokonaisuutena konsernin tulokseen tai taseeseen siitä hetkestä lähtien kun huomattava vaikutusvalta saavutetaan sen päättymiseen saakka.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyt jaetaan yhteisyrityksiin ja yhteisiin toimintoihin. Yhteisyritykset yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Ovaro ei ole tilikaudella 2020 ottanut käyttöön uusia standardeja eikä tulkintoja. Standardeihin tehdyillä uudistuksilla ja vuosittaisilla parannuksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Ovaro ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja niiden tulkintoja tämän tilinpäätöksen laadinnassa. Ovaro ottaa käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien.

Uusien ja uudistettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätöksiin tulevina kausina.

Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämän hetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista.

Ovaron johto on konsernitilinpäätöstä laadittaessa käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määrään:

Hankintojen luokittelu. Pääsääntöisesti Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut, mutta vähintään 50 % omistetut, asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Alle 50%:sti omistetut sijoituskiinteistöt esitetään taseessa omistusosuuden mukaisessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.

Kiinteistöjen luokittelu. Kiinteistökatka luokitellaan sijoituskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Yhtiön johdon tulee käyttää harkintaa sen toteutukseksi että myynti voidaan katsoa erittäin todennäköiseksi sitoutumalla aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan, käynnistämällä hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi sekä määritettävä hinta, joka on kohtuullinen suhteessa nykyiseen käypään arvoon ja myynti voitaisiin toteuttaa vuoden kuluessa.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista liittyvät seuraaviin eriin:

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardissa kuvattuja periaatteita. Sijoituskiinteistöjen markkinahinnat eivät ole johdettavissa suoraa noteeratuilta markkinoilta, vaan arvonmääritys suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Lisätietoja Ovaron sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä ja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 9. Sijoituskiinteistöt.

Vuokrasopimusten osalta johto käyttää harkintaa maanvuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämisessä. Maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä sopimuksia ja johto joutuu tarvittaessa arvioimaan vuokrasopimusten vuokra-ajan. Vuokrasopimukseen liittyvän lisäluoton koron määrittely sisältää johdon harkintaa. Yhtiö soveltaa yhtä diskonttaus korkoa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.

2. Segmentti-informaatio

Ovaro Kiinteistösijoituksella on yksi toimintasegmentti, jonka toimintaa sen johto ja hallitus tarkastelee yhtenä kokonaisuutena. Näin ollen erillistä IFRS 8 – standardin mukaista segmenttikohtaista tietoa ei esitetä. Ovaro Kiinteistösijoituksella ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 %:a koko konsernin tuotoista.

3. Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösijoituksen liikevaihtoon sisältyvät tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralleantajana luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistuksella ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

Liikevaihto	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
<u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u>		
Bruttovuokrat	9 347	10 593
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	330	373
Yhteensä	9 677	10 966

4. Liiketoiminnan kulut

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut. Hoitokuluihin kirjataan asunto-osakeyhtiöiden kaikki hoitovastikkeilla katettavat kulut sekä emoyhtiön alle 50 % omistamien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. Vuokraustoiminnan kuluihin kirjataan kaikki yhtiön omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät kulut kuten esimerkiksi vuokranvälityspalkkiot, osakkeenomistajan kuluksi kirjaamat huoneistoremontit, vuokraukseen liittyvä hallinnointi sekä muut kulut, kuten tyhjien asuntojen sähkölaskut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagerien hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

Hallinnon muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa on esitetty myös rakenne- ja organisaatiomuutoksesta aiheutuneita kertaluonteisia ylimääräisiä hallinnon kuluja. Suurimmat kuluerät aiheutuivat oikeudellisesta neuvonannosta, Nasdaq Helsingin ja Euroclearin veloittamista palkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista.

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Kiinteistöjen hoitokulut	-4 348	-4 756
Vuokraustoiminnan kulut	-641	-654
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-707	-679
Hallinnon muut kulut	-1 103	-1 271
Yhteensä	-6 799	-7 360

Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-115	-156
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-39	-48
Veropalvelut	0	0
Muut palvelut	0	0
Yhteensä	-154	-204

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos	5	-128
Luottotappiot	-84	-56
Muut kiinteistöjen tuotot	49	0
Yhteensä	-30	-184

6. Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Voitot sisältävät myös myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä huoneistojen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta ja aktivoidut korjaukset. Ovaron omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle, joka toteuttaa yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.12.2020 myytiin yhteensä 146 huoneistoa (1.1.-31.12.2019: 118 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
päättävällä käyvällä arvolla	-1 015	-1 113
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-978	-760
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-12 597	-6 334
Yhteensä	-14 590	-8 206

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sille kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan rahoituskulukuksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-1 880	-2 526
Muut rahoituskulut	-757	-372
Rahoituskulut yhteensä	-2 637	-2 898
Rahoitustuotot	3	17
Yhteensä	-2 634	-2 881

8. Tuloverot ja laskennalliset verot

Tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen kirjattuihin eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisestä veronalaisista väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	0	0
Aikaisempien tilikausien verot	0	103
Laskennallisten verojen muutos	2 873	1 185
Konsernin luovutusvoittoverot katsauskaudelta	0	0
Konsernin verot katsauskaudelta	2 873	1 288

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

Verokantatäsmäytys	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1000 EUR		
Tulos ennen veroja	-14 374	-7 665
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	2 875	1 533
Verotukselliset tappiot joista ei kirjattu laskennallista veroa	-317	-256
Muutos väliaikaisissa eroissa	315	-92
Aikaisempien tilikausien verot	0	103
Verot tuloslaskelmassa	2 873	1 288

1000 euroa	Sijoituskiinteistöt
1.1.2020	-1 920
Muutos tuloslaskelmassa	2 873
Muu oikaisu	71
31.12.2020	1 024
Laskennallinen verosaaminen	1 024
Laskennallinen verovelka	0
1.1.2019	-3 080
Muutos tuloslaskelmassa	1 185
Muu oikaisu	-25
31.12.2019	-1 920
Laskennallinen verosaaminen	0
Laskennallinen verovelka	-1 920

9. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt kirjataan hankintahetkellä hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot. Myöhemmin ne arvostetaan IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardin mukaisesti puolivuositain. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Ovaro käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaron konsernitaseessa velkana.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränä.

Arvonmäärittäysmalli

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL). Sijoituskiinteistöjen arvonnääritys perustuu kauppa-arvomenetelmään ja Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonnääritysmallia, joka perustuu JLL:n kehittämään automatisoituun arvostusmalliin. Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset. Arvostus tehdään huoneistokohtaisesti ja prosessin lopputuloksena on huoneistokohtainen neliöhinta, joka ottaa huomioon kohteen ominaisuudet ja sijainnin. Arvostusmalli painottaa IFRS 13 – standardin mukaisesti enemmän niitä markkinaehtoisia havaintoja (esimerkiksi toteutuneita neliöhintoja), jotka ovat maantieteellisesti lähimpänä arvioitavaa kohdetta ja edustavat samaa ikä- ja kuntoluokkaa. Suurin painoarvo on kuitenkin samassa kohteessa olevilla havainnoilla. Yksittäisen kohteen arvo saadaan kertomalla mallin tuottama neliöhinta kohteen yhtiöjärjestyksen mukaisella pinta-alalla.

Kvantitatiivisella arvonnääritysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpänä lähtöaineistona on käytetty Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppojen tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Mallissa viimeisimmät kaupat huomioidaan suuremmalla painoarvolla. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta.

Syöttötiedot

Ovaron arvostusmenetelmässä on käytetty mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Havainnoitavissa olevat syöttötiedot koostuvat markkinainformaatiosta, demografiatietoaineistosta, liikennetietoaineistosta sekä ympäristötietoaineistosta.

Kauppa-arvomenetelmässä merkittävin syöttötieto on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonnääritysmallissa kasvaisi vasta siinä vaiheessa kohdetta arvostettaessa, kun alueella tai kohteessa ei ole käyty viimeisten 3 vuoden aikana asuntokauppaa. Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä ollut sellaisia alueita tai kohteita joissa ei olisi käyty kauppaa viimeisen 3 vuoden aikana.

Muu kuin havainnoitavissa oleva tieto sisältää Ovaron johdolla kohteesta ja sen kehityksestä olevan informaation sekä auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan ammattitaitoon pohjautuvan tiedon. Johdolla voi olla omistajan roolissa esimerkiksi tietoa tulevista suurehkoista peruskorjauksista, joilla voi mahdollisesti olla

vaikutusta kohteen arvoon.

Käytetyn arvonmääritysmallin syöttötiedot:

1. Markkinainformaatio
 - Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tiedot viimeisen kolmen vuoden ajalta
 - i. esim. neliöhinta, myyntiaika, kohteen kunto, rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset
2. Demografiatietoaineisto
 - Tilastokeskuksen aineistot
 - i. esim. alueen ikäjakauma ja/tai tulotaso
3. Liikennetietoaineisto
 - i. esim. julkinen liikenne tai muut kulkuyhteydet
4. Ympäristötietoaineisto
 - i. esim. tiedot alueen vesistöistä

Arvonmääritysprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu puolivuositain tehtävään arviointiprosessiin. Osana arviointiprosessia Ovaron johto antaa JLL:lle tietoa merkittävistä muutoksista kohteissa, jolla voi olla vaikutusta kohteen arvioon. Puolen vuoden aikana tapahtuneet muutokset analysoidaan arvonmäärityksen yhteydessä ja muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

Merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

Yhtiön johto on tarkentanut sijoituskiinteistöjen arvostamisessa käytettävää johdon harkintaa tilikaudella 2020.

Ovaro jakoi 31.12.2020 tilanteesta sijoituskiinteistönsä uudelleen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun vuosien 2021 – 2023 strategiansa mukaisesti:

1. Myyntisalkku: Tähän salkkuun kuuluvat uudehkot yksittäiset asuinhuoneistot. Ovaro myy huoneistoja pääasiassa yksityishenkilöille omistusasuntokäyttöön. Asunto-osakeyhtiöissä Ovaro on pääasiassa vähemmistöomistaja. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 30,9 miljoonaa euroa.
2. Vuokrasalkku: Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä. Kohteet ovat pääasiassa 1970 -luvun kohteita ja sijaitsevat kasvukeskusten lähikunnissa sekä maakuntakeskuksissa. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 71,1 miljoonaa euroa.

Yhtiön johto on arvioinut Vuokrasalkkuun kuuluvien kiinteistöjen käyviä arvoja kiinteistöarvioitsijan laatiman arvostusraportin puitteissa ja tehnyt kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon mukaisen +/- 15 prosentin arviointitarkkuuden puitteissa yhteensä 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen arvoihin johdon harkintaan perustuen. Johdon harkintaan perustuva käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti vuoden 2020 neljännelle kvartaalille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustuu yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö on saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokraloyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on pysyvästi alentunut, johtuen näin asuntojen vertailukauppahintojen vähäisyyteen. Tästä syystä JLL on arvioissaan kokenut tarpeelliseksi laskea arvion tarkkuustasoa aiempaa matalammaksi ja on päättänyt esittämään arvion kohteena olevien huoneistojen arviointitarkkuudeksi +/- 15 prosenttia, aiemman +/- 10 prosentin sijasta. Näin ollen yhtiön johto arvioi, että 7,9 miljoonan euron oikaisu antaisi tasearvoista realistisemmän kuvan, kun huomioidaan edellä mainitut toteutuneet kauppahinnat yksittäisistä myynneistä. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla on saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokraloyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on kiinteistösijoittaja, joka arvostaa yksittäisen huoneiston eri menetelmällä kuin yhtiön

käyttämällä kauppahintamenetelmällä, minkä vuoksi johto on tuottanut arvion yksittäisten kohteiden rinnakkaisarvosta tuottoarvomenetelmällä arvionsa tueksi. Kuitenkin niin, että nykyistä arvostusmenetelmää tai -prosessia ei ole muutettu. Rinnakkaislaskelman tulokset vahvistavat edelleen käsitystämme yksittäisen osakehuoneiston 7,9 miljoonan euron oikaisun tarpeellisuudesta.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	150 080	179 247
Maavuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	0	7 563
Lisäykset	1 940	2 092
Vähennykset	-30 113	-32 489
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-12 597	-6 334
Käypä arvo	109 310	150 080

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista. Vuonna 2019 ei ole tapahtunut muutoksia laskentaparametreissa.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2021.

Käyvän arvon hierarkia

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

Taso 3 omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista, liiketiloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2020.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5%	+10 %
Käypä arvo (1 000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241
Käypä arvo (1 000 eur) 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 584	165 088

10. Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösijoituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimuksista. Vuokrasopimukset kirjataan taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Käyttöoikeusomaisuuseräksi kirjataan ne omaisuuserät, joihin Ovarolla on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta vastaan ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuokranmaksuvelvoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna. Muut vuokrasopimukset arvostetaan hankintamenoon.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2020	7 360	52		7 412	7 529
Lisäykset	152			152	154
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-125	-25		-150	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					371
Maksut					-413
31.12.2020	7 387	27		7 414	7 641

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2019	7 487	0		7 487	7 487
Lisäykset		76		76	76
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-127	-24		-151	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					366
Maksut					-400
31.12.2019	7 360	52		7 412	7 529

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.12.2020	31.12.2019
alle vuosi	368	404
1-5 vuotta	1 491	1 461
yli 5 vuotta	25 697	25 839
Sopimuksen mukainen vastuu	27 556	27 704
Kirjanpitoarvo	7 414	7 412

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan

1000 euroa	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-150	-151
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-371	-366
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-521	-517

11. Koneet ja kalusto

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Hankintameno 1.1.	12	18
Lisäykset	494	0
Poistot	-6	-6
Kirjanpitoarvo 31.12.	500	12

12. Vuokra- ja muut saamiset

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

Vuokrasaamiset ja muut saamiset

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Maksetut ennakot	264	182
Vuokra- ja myyntisaamiset	199	188
Yhteensä	463	370

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittyä. Vuokrasaamiset 31.12.2020 olivat yhteensä 199 tuhatta euroa (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

13. Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

<u>Rahavarat</u>	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Rahavarat tileillä	4 944	9 442
Yhteensä	4 944	9 442

14. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

IFRS 5:n mukaisesti pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja velat luokitellaan myytävänä olevaksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan.

Ovaro Kiinteistösisijoitus valitsee muun toiminnan asuntokannasta kulloinkin sopivat asunnot yksittäismyyntiin. Loput muun toiminnan asuntokannasta pysyvät toistaiseksi normaalin vuokraustoiminnan piirissä. Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että yksittäismyynnin piirissä on riittävästi asuntoja asuntomyyntitavoitteen saavuttamiseksi. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneisto on luokiteltu taseessa myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kun johto on sitoutunut aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi, asuntoa markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon ja myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2020 olivat 10,9 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2020 olivat 6,0 miljoonaa euroa (31.12.2019: 12,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2020 olivat tasearvoilla 30,1 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2019: 23,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 29,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2019: 31,3 miljoonaa euroa).

15. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Yhtiö on suunnannut ja voi suunnata itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseen laskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2020 oli 58,9 miljoonaa (31.12.2019: 71,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 395 343 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti maaliskuussa 2019 valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2019 ja oli voimassa 30.6.2020 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin tilikauden 2019 aikana yhteensä 130 621 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 100 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 57 294 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikköhinnalla 3,757 euroa. Toimitusjohtajan osakekaupasta kerrottu tarkemmin 21. Lähipiiri -liitetiedossa.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti.

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 31 735 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta ja ostoja jatkettiin tammikuussa vielä ostamalla ohjelman puitteissa ennen sen päättämistä 27 072 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	72 131
Osakepääoman alentaminen	0	-48 131
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	70 213	23 205
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	48 131
Omien osakkaiden osto	-528	-1 124
Omien osakkeiden myynti	111	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 796	70 213
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	93 796	94 213

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 287 016 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 395 343 osaketta.

16. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos liikkeeseen laskettuna olleiden osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla.

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen erä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	31.12.2020	31.12.2019
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-11 501	-6 377
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 259	9 416
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-1,24	-0,68
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-1,24	-0,68

17. Lainat

Korolliset velat

Korolliset lainat kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Lainan järjestelypalkkiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan laina-ajan kuluessa efektiivisen koron menetelmällä. Laina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä. Käytössä olevat luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät pitkäaikaisiin korollisiin velkoihin, mikäli limiittejä on käytössä.

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

Joukkovelkakirjalainan ja emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvostaan 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyi 1.4.2020, ja sille maksettiin kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin 1.4.2020 käyttämällä takaisinmaksuun kassavarajoja 7 miljoonaa euroa ja nostamalla uutta lainaa 13 miljoonaa euroa.

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa, jotka sisältyvät alla esitettyyn lainasalkun uudelleen järjestelyyn, yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % 1.4.2021 asti, jonka jälkeen 5,25 %:a ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 %, jonka jälkeen 5,25 %:a. Molemmat lainat erääntyvät 1.12.2024.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkunsa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Lainat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

Pitkäaikaiset velat	31.12.2020	31.12.2019		
1 000 EUR				
Konsernin lainat rahalaitoksilta	47 840	57 536		
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-5 966	-12 100		
Vuokrasopimusvelat	7 600	7 492		
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	393	550		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	49 867	53 478		
Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2020	31.12.2019		
1 000 EUR				
Joukkovelkakirjalaina	0	19 721		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	530	144		
Vuokrasopimusvelat	42	37		
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	571	19 902		
Nettovelat				
1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019		
Rahavarat	4 944	9 442		
Pitkäaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	-7 600	-7 492		
Joukkovelkakirjalaina	-	-		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-47 840	-57 536		
Lyhytaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	-42	-37		
Joukkovelkakirjalaina	0	-19 721		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-530	-144		
Nettovelat	-51 067	-75 488		
1 000 EUR	Rahavarat	Joukkovelkakirjalaina	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2020	9 442	-19 721	-65 209	-75 488
Muutos rahoituslaskelma	-4 498	19 721	-5 674	9 549
Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		0	15 179	15 179
Muu muutos		0	-146	-146
Tuloslaskelma		0	-160	-160
Nettovelat 31.12.2020	4 944	0	-56 010	-51 066
1 000 EUR	Rahavarat	Joukkovelkakirjalaina	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2019	3 589	-19 693	-79 525	-95 629
Muutos rahoituslaskelma	5 853	278	2 842	8 973
IFRS 16 käyttöönotto			-7 563	-7 563
Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet			19 085	19 085
Muu muutos		-162	-3	-165
Tuloslaskelma		-144	-45	-189
Nettovelat 31.12.2019	9 442	-19 721	-65 209	-75 488
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat				
1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966	12 100		

18. Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Saadut ennakot	41	141
Ostovelat	150	130
Muut velat	192	68
Siirtovelat	515	1 067
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	898	1 406

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (389 tuhatta euroa).

19. Vastuusitoumukset**1 000 EUR**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

31.12.2020**31.12.2019**

31 277

34 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

33 585

37 788

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

33 341

66 166

20. Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsu maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 33 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisii lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 18 230 tuhatta euroa (31.12.2019: 27 919 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -481 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -481 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2019: -770 tuhatta euroa ja -770 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 3,8 miljoonaa euroa 30.6.2020. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro maksoi pois 1.4.2020 erääntyneen 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Samalla lainasalkku järjesteltiin uusiksi, yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi lainaksi niin, että lainat erääntyvät maksettavaksi joulukuussa 2024.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2020

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	1 951	36 312		38 263
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	684	2 738	8 238	11 661
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	368	1 491	25 697	27 556
Ostovelat	137			137
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966			5 966
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2020	9 107	40 541	33 935	83 583

31.12.2019

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	21 620	18 527	0	40 147
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 627	6 704	20 781	29 112
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	404	1 461	25 839	27 704
Ostovelat	130			130
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2019	35 881	26 692	46 620	109 193

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausketkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2020 olivat yhteensä 199 tuhatta (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

1000 euroa	31.12.2020	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		85	33	55	26	199
1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		41	21	30	96	188

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa.

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2020 oli 50,8 % (31.12.2019: 44,5 %).

Käyvän arvon hierarkia

Taso 1: Toimivilta markkinoilta saatavissa olevat markkinahintanoteeraukset. Markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä, välittäjältä, markkinainformaation välityspalvelusta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

Taso 2: Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3: Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2020.

Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Rahoitusvelat 31.12.2020	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	41 874		41 874		41 874
Vuokrasopimusvelat	7 600			7 600	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	393		393		393
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	530		530		530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	898		898		898
Vuokrasopimusvelat	42			42	42
Myytävissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966		5 966		5 966
Rahoitusvelat 31.12.2019					
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	45 436		45 436		45 133
Vuokrasopimusvelat	7 492			7 492	7 218
Muut pitkäaikaiset velat	550		550		550
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Vaihtovelkakirjalaina	19 700	19 700			19 512
Lainat	144		144		144
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 262		1 262		1 262
Vuokrasopimusvelat	37			37	37
Myytävissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100		12 100		12 100

21. Lähipiiri

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Investors House Oyj kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 Investors House Oyj:tä ei ole enää määritetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin.

Hallituksen jäsenen määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 79,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

Hallituksen puheenjohtajan määräysvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Lohikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Lohikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors House:lle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 364,8 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 14.11.2019 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin uudelle toimitusjohtajalle 19.5.2020 3,757 euron yksikköhinnalla. Kauppahinta on laskettu 18.11.2019 edeltävän 10 päivän keskimääräiseen Nasdaq Helsingissä miinus 10 prosenttia. Osakkeiden kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan rahana. Osakkeiden ostoa varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka erääntyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden Euribor plus 1 prosentti.

Lähipiiriin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet.

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	144	141
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	511	533
Yhteensä	655	674
Henkilöstön lukumäärä	4	4

Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.

<u>Hallituksen palkkiot</u>	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Petri Roininen	29	29
Tapani Rautiainen	17	17
Taina Ahvenjärvi	17	17
Eljas Repo	17	17
Aki Pyysing	10	0
Jorma J. Nieminen	10	0
Petri Kovalainen	7	17
Yhteensä	108	96

22. Konserniyhtiöt

Sijoituskiinteistöt 31.12.2020

	<u>Emoyhtiön omistusosuus</u>	<u>Konsernin omistusosuus</u>
As Oy Espoon Albert	0,09 %	0,09 %
As Oy Forssan Hellaanpuisto	10,39 %	10,39 %
As Oy Haminan Kaivopuisto	6,57 %	6,57 %
As Oy Haminan Tervaniemi	91,63 %	91,63 %
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	84,01 %	84,01 %
As Oy Heinolan Torihovi	3,17 %	3,17 %
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	47,40 %	47,40 %
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	6,75 %	6,75 %
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	51,00 %	51,00 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	100,00 %	100,00 %
As Oy Jyväskylän Ahjotar	7,93 %	7,93 %
As Oy Jyväskylän Kruununtorni (liiketilaja)	36,04 %	36,04 %
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	3,16 %	3,16 %
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	43,88 %	43,88 %
As Oy Järvenpään Saundi	6,69 %	6,69 %
As Oy Järvenpään Tuohi	16,31 %	16,31 %
As Oy Kaarinan Lampaankäpä	100,00 %	100,00 %
As Oy Kaivopolku (sis. liiketilaja)	100,00 %	100,00 %
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	100,00 %	100,00 %
As Oy Keravan Ritariperho	100,00 %	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	100,00 %	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Pomada	11,50 %	11,50 %
As Oy Kirkkonummen Tammi	11,54 %	11,54 %
As Oy Kokkolan Luotsi	15,71 %	15,71 %
As Oy Kokkolan Omenapiha Bostads Ab	26,12 %	26,12 %
As Oy Kotkan Alahovintie 7	96,29 %	96,29 %
As Oy Kotkan Alahovintorni	89,13 %	89,13 %
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	95,00 %	95,00 %
As Oy Lahden Helkalanhovi	71,71 %	71,71 %
As Oy Lahden Jukolan Aapo	100,00 %	100,00 %
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	100,00 %	100,00 %
As Oy Lahden Leinikki	9,09 %	9,09 %
As Oy Lahden Poikkikatu 4	52,22 %	52,22 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	44,31 %	44,31 %
As Oy Lempäälän Tikanhovi	14,80 %	14,80 %
As Oy Lindhearst, Sipoo	41,12 %	41,12 %
As Oy Lohjan Koulukuja 14	65,90 %	65,90 %
As Oy Lohjan Pinus	31,49 %	31,49 %
As Oy Mällinkatu 6	98,41 %	98,41 %
As Oy Naantalın Vesperi	7,06 %	7,06 %
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	37,90 %	37,90 %
As Oy Nurmijärven Soittaja	40,82 %	40,82 %
As Oy Oulun Jatulinmetsä	3,89 %	3,89 %
As Oy Oulun Seilitie 1	9,43 %	9,43 %
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	4,11 %	4,11 %
As Oy Porin Huvitus	28,38 %	28,38 %
As Oy Porin Kommodori	8,65 %	8,65 %
As Oy Porin Pihlavankangas	85,01 %	85,01 %
As Oy Rasion Lumme	3,75 %	3,75 %
As Oy Rasion Vaisaaren Kunnaankatu 7	100,00 %	100,00 %
As Oy Rasion Valonsäde	8,67 %	8,67 %
As Oy Riihimäen Laidunaho	8,76 %	8,76 %
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	100,00 %	100,00 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	83,00 %	83,00 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	90,26 %	90,26 %
As Oy Rovaniemen Suvihinä	3,39 %	3,39 %
As Oy Rovaniemen Uitto	17,80 %	17,80 %
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	81,79 %	81,79 %
As Oy Savonlinnan Kotiranta	18,94 %	18,94 %
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	100,00 %	100,00 %
As Oy Sipoonranta, Saalinki	4,36 %	4,36 %
As Oy Tampereen Professori	3,97 %	3,97 %
As Oy Tampereen Ruuti	11,48 %	11,48 %
As Oy Tampereen Solaris	10,50 %	10,50 %
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	2,80 %	2,80 %

As Oy Tornion Aarnintie 7	31,49 %	31,49 %
As Oy Tornion Kuparimarkka	78,02 %	78,02 %
As Oy Turun Sataman Tähti	3,84 %	3,84 %
As Oy Tuusulan Pihta	17,62 %	17,62 %
As Oy Vaasan Aleksander	1,03 %	1,03 %
As Oy Vaasan Asemakatu 9 Bostads Ab	8,21 %	8,21 %
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	49,09 %	49,09 %
As Oy Vantaan Maaunintie 14	98,10 %	98,10 %
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	21,15 %	21,15 %
As Oy Vantaan Rusakko	55,20 %	55,20 %
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	95,23 %	95,23 %
As Oy Varkauden Onnela	100,00 %	100,00 %
As Oy Varkauden Parsius	76,04 %	76,04 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	100,00 %	100,00 %

23. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj solmi tammikuussa 2021 yhteistyösopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Yhteistyösopimuksen ensimmäisessä vaiheessa pankki myönsi noin 2 miljoonan euron kiinteistövakuudellisen luoton Ovarolle.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtaja Marko Huttusen strategiakauden 2021-2023 kattavasta kannustinjärjestelmästä johon muodostuu kuukausipalkasta, vuosittaisiin strategiasta johdettaviin tulostavoitteisiin sidotusta osakepohjaisesta kannustimesta sekä vuosittain kertyvästä optiosta merkitä yhtiön osakkeita.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	Liitetieto	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
		EUR	EUR
LIKEVAIHTO	2.1.	9 680 537,69	10 907 311,72
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.	-14 083 514,71	-6 227 523,07
Henkilöstökulut	2.2.	-703 538,31	-673 521,87
Poistot ja arvonalentumiset		-6 189,37	-5 373,12
Liiketoiminnan muut kulut	2.3.	-6 842 410,33	-7 613 100,65
LIKEVOITTO/TAPPIO		-11 955 115,03	-3 612 206,99
Rahoitustuotot ja -kulut	2.5.	-2 529 842,33	-2 600 995,17
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		141 288,87	28 332,33
Muut korko- ja rahoitustuotot		3 295,92	15 956,02
		<u>144 584,79</u>	<u>44 288,35</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-609 053,12	-366 387,12
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 065 374,00	-2 278 896,40
		<u>-2 674 427,12</u>	<u>-2 645 283,52</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 529 842,33	-2 600 995,17
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-14 484 957,36	-6 213 202,16
Tuloverot	2.6.	2 850 634,50	1 288 068,67
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-11 634 322,86	-4 925 133,49

EMOYHTIÖN TASE	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		2 731 922,86	1 847 397,46
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		10 313,70	11 632,65
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		73 936 968,94	73 283 603,57
Muut osakkeet ja osuudet		8 250 244,38	14 968 045,03
Sijoitukset yhteensä		<u>82 187 213,32</u>	<u>88 251 648,60</u>
Kiinteistöjen arvonmuutos		-730 678,39	13 225 639,71
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		84 198 771,49	103 336 318,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	3.1.2.	931 810,83	25 594,07
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.2.	2 436 935,17	2 075 360,45
Rahat ja pankkisaamiset		3 645 796,18	7 834 093,38
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		7 014 542,18	9 935 047,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ		91 213 313,67	113 271 366,32

VASTATTAVAA		31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		24 000 000,00	24 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		72 106 414,62	72 547 126,74
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-24 591 941,50	-19 666 808,01
Tilikauden voitto (tappio)		-11 634 322,86	-4 925 133,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.1.	59 880 150,26	71 955 185,24
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		29 930 039,74	18 000 000,00
Muut velat		393 410,15	549 685,75
Laskennalliset verovelat		0,00	1 919 740,75
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		30 323 449,89	20 469 426,50
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Joukkovelkakirjalainat		0,00	19 721 400,00
Lainat rahoituslaitoksilta		331 200,00	0,00
Saadut ennakot		149 738,48	135 905,73
Ostovelat		37 256,23	68 519,12
Velat saman konsernin yrityksille		112 042,71	155 839,42
Velat omistusyhteisyriyksille		8 431,05	1 698,06
Muut velat		22 627,52	26 924,93
Siirtovelat		348 417,53	736 467,32
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 009 713,52	20 846 754,58
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.3.	31 333 163,41	41 316 181,08
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		91 213 313,67	113 271 366,32

Emoyhtiön rahavirtalaskelma	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Vuokrauksesta saadut maksut	9 608 759,13	11 087 714,16
Maksut liiketoiminnan kuluista	-7 757 882,18	-8 635 357,87
<i>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</i>	<i>1 850 876,95</i>	<i>2 452 356,29</i>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 949 256,69	-2 454 932,32
Saadut korot liiketoiminnasta	144 584,79	44 288,35
Maksetut välittömät verot	0,00	21 127,08
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>	<i>-1 953 794,95</i>	<i>62 839,40</i>
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-1 953 794,95	62 839,40
Investointien rahavirta		
Sijoituskiinteistöjen hankinta	-6 580 255,54	-1 414 215,16
Investoinnit Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-408 045,20	0,00
Sijoituskiinteistöjen myynti	12 843 468,83	11 523 696,42
Investointien rahavirta (B)	5 855 168,09	10 109 481,26
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	12 261 239,74	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	-438 274,98	-1 123 497,98
Lainojen takaisinmaksut	-191 235,10	-2 917 579,81
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut	-19 721 400,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-8 089 670,34	-4 041 077,79
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-4 188 297,20	6 131 242,87
Rahavarat tilikauden alussa	7 834 093,38	1 702 850,51
Rahavarat tilikauden lopussa	3 645 796,18	7 834 093,38

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1. Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu FAS:n mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Taseeseen merkittyjen aineettomien hyödykkeiden hankintamenoista on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Muut pitkävaikutteiset menot on arvostettu hankintamenoon ja poistettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut aineettomat hyödykkeet 5 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan

Koneet ja kalusto 3 vuotta

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintameno, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. Tuloslaskelman liitetiedot

2.1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019
Liikevaihto		
Vuokratuotot	9 304 315,94	10 554 231,57
Käyttökorvaukset	376 221,75	353 080,15
Liikevaihto yhteensä	9 680 537,69	10 907 311,72
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-14 083 514,71	-6 231 023,07
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-14 083 514,71	-6 231 023,07

2.2 Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-610 810,42	-581 312,88
Eläkekulut	-71 125,67	-82 814,54
Muut henkilösivukulut	-21 602,22	-9 394,45
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä	-703 538,31	-673 521,87

Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.

Eläkevastuut on kokonaan katettu.

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-143 498,00	-140 240,00
Hallituksen jäsenet	-105 900,00	-96 150,00
Henkilöstön määrä	4	4

2.3 Liiketoiminnan muut kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon kulut	-1 209 278,94	-1 274 640,68
Kiinteistön hoitokulut	-5 128 756,97	-5 609 471,75
Vuokraustoiminnan kulut	-418 763,11	-545 265,34
Luottotappiot	-85 611,31	-183 722,88
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-6 842 410,33	-7 613 100,65

2.4 Tilintarkastajan palkkiot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	-131 297,54	-155 600,42
Yhteensä	-131 297,54	-155 600,42

2.5 Rahoitustuotot ja -kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	141 288,87	28 332,33
Muilta	3 295,92	15 956,02
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	144 584,79	44 288,35
Rahoitustuotot yhteensä	144 584,79	44 288,35
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-609 053,12	-366 387,12
Muille	-2 065 374,00	-2 278 896,40
Korkokulut yhteensä	-2 674 427,12	-2 645 283,52
Rahoituskulut yhteensä	-2 674 427,12	-2 645 283,52
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 529 842,33	-2 600 995,17

2.6. Verot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	0,00	102 548,86
Laskennallisen veroveljan muutos	2 850 634,50	1 185 519,81
Tuloverot yhteensä	2 850 634,50	1 288 068,67

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

3. Taseen liitetiedot

3.1.1. Sijoituskiinteistöt

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöt 1.1.	103 324 685,77	117 616 429,71
Lisäykset	6 595 865,02	1 414 215,17
Vähennykset	-11 831 978,37	-8 686 393,25
Käyvän arvon muutokset	-13 956 318,10	-7 019 565,86
Sijoituskiinteistöt 31.12.	84 132 254,32	103 324 685,77

3.1.2 Saamisten erittely

Pitkäaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Saamiset muilta		
Laskennallinen verosaaminen	931 810,83	25 594,07
Yhteensä	931 810,83	25 594,07

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

931 810,83 **25 594,07**

Lyhytaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä		
Ennakkomaksut	102 678,19	114 117,84
Yhteensä	102 678,19	114 117,84

Saamiset konserniyhtiöiltä

Lainasaamiset	208 118,26	0,00
Korkosaamiset	4 750,01	0,00
Siirtosaamiset	870 806,27	1 087 472,53
Yhteensä	1 083 674,54	1 087 472,53

Saamiset muilta

Vuokrasaamiset	73 699,48	58 263,80
Muut saamiset	145 009,92	7 567,20
Siirtosaamiset	1 031 873,04	807 939,08
Yhteensä	1 250 582,44	873 770,08

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

2 436 935,17 **2 075 360,45**

Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen.

Siirtosaamisten olennaiset erät

Jaksotetut kulut	30 194,68	25 314,24
Aktivoidut vuokrauspalkkiot	693 771,93	665 953,51
Aktivoidut lainan järjestelykulut	307 906,43	116 671,33
Siirtosaamiset yhteensä	1 031 873,04	807 939,08

3.2 Taseen vastattavien liitetiedot**3.2.1 Oma pääoma**

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	24 000 000,00	72 130 830,00
Vähennys	0,00	-48 130 830,00
Osakepääoma 31.12.	24 000 000,00	24 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	24 000 000,00	24 000 000,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	72 547 126,74	25 539 794,72
Lisäys	0,00	48 130 830,00
Omien osakkeiden osto, svop-osuus		
Vähennys	-440 712,12	-1 123 497,98
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	72 106 414,62	72 547 126,74
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-24 591 941,50	-19 666 808,01
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-24 591 941,50	-19 666 808,01
Tilikauden voitto	-11 634 322,86	-4 925 133,49
Vapaa oma pääoma yhteensä	35 880 150,26	47 955 185,24
Oma pääoma yhteensä	59 880 150,26	71 955 185,24

3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-24 591 941,50	-19 666 808,01
Tilikauden voitto/tappio	-11 634 322,86	-4 925 133,49
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	72 106 414,62	72 547 126,74
Jakokelpoiset varat yhteensä	35 880 150,26	47 955 185,24

3.2.3 Vieras pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	29 930 039,74	18 000 000,00
Muut velat	393 410,15	549 685,75
Laskennallinen verovelka	0,00	1 919 740,75
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	30 323 449,89	20 469 426,50

Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat omistusyhteisyrityksille

Ostovelat	7 836,97	1 678,06
Vastikevelat	594,08	20,00
Yhteensä	8 431,05	1 698,06

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat	432,70	49 306,90
Muut velat	16 732,75	0,00
Vastikevelat	94 877,26	106 532,52
Yhteensä	112 042,71	155 839,42

Muille

Joukkovelkakirjalaina	0,00	19 721 400,00
Lainat rahoituslaitoksilta	331 200,00	0,00
Saadut ennakot	149 738,48	135 905,73
Ostovelat	37 256,23	68 519,12
Muut velat	22 627,52	26 924,93
Siirtovelat	348 417,53	133 855,46
Korkovelat	0,00	602 611,86
Yhteensä	889 239,76	20 689 217,10

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

1 009 713,52 20 846 754,58

Vieras pääoma yhteensä

31 333 163,41 41 316 181,08

Siirtovelkojen olennaiset erät

Henkilöstökulujaksotukset	70 594,86	58 045,46
Kulujaksotukset	277 822,67	75 810,00
Siirtovelat yhteensä	348 417,53	133 855,46

Laskennalliset verovelat yhteensä

0,00 1 919 740,75

3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	30 261	37 605
Muut annetut vakuudet		
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)	33 341	66 166
Muut vastuusitoumukset		
	Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 172,64	2 172,64
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	181,05	2 353,69
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	14 992,66	24 002,66
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	0,00	901,00

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä maaliskuun 16. päivänä 2021

Petri Roininen
Hallituksen puheenjohtaja

Tapani Rautiainen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Aki Pyysing
Hallituksen jäsen

Eljas Repo
Hallituksen jäsen

Taina Ahvenjärvi
Hallituksen jäsen

Jorma J. Nieminen
Hallituksen jäsen

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 17. päivänä 2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Martin Grandell
KHT