



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Hallituksen toimintakertomus ja konsernitilinpäätös

1.1.-31.12.2025

Hallituksen toimintakertomus 2025

Toimintaympäristö

Vuotta 2025 leimasi kiinteistömarkkinoiden polarisaatio. Laadukaille kiinteistöille oli edelleen hyvää sijoittajakysyntää, kun taas heikomman laatuluokan kohteissa kysyntä oli selvästi valikoivampaa. Myös alueelliset erot kasvoivat kasvukeskusten ja muiden alueiden välillä.

Sijoitusinstrumenteista keskustelua herättivät erityisesti avoimien kiinteistörahastojen likviditeettiin liittyneet haasteet.

Kiinteistörahoitus säilyi vuoden aikana valikoivana. Rahoitusmarkkinoiden tarjontaa heikensi osaltaan yhden pohjoismaisen suurpankin vetäytyminen kiinteistörahoituksesta.

Suomen julkisen talouden heikko tila ja kansantalouden vaimea kasvu lisäsivät epävarmuutta myös kiinteistömarkkinoilla ja muodostavat riskitekijän erityisesti vuokralaisten maksukyvyn näkökulmasta.

Konsernirakenne

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on kiinteistösijoitus- ja hankekehitysyhtiö, joka toimii Suomessa. Yhtiön liiketoiminta perustuu kiinteistöjen omistamiseen, kehittämiseen ja realisointiin sekä hankekehitykseen. Konserni koostuu emoyhtiöstä sekä sen omistamista tytär- ja osakkuusyhtiöistä. Kiinteistökohteet ovat pääosin erillisissä kiinteistöyhtiöissä, jotka kuuluvat konserniin.

Konsernirakenteen tarkempi kuvaus esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Strategiset tavoitteet

Yhtiö on julkaissut strategiset tavoitteet vuosille 2024–2027. Strategian keskeisiä tavoitteita ovat vahva tase, kannattavuuden parantaminen sekä osta-kehitä-myy -liiketoimintamallin kasvattaminen.

Tilikauden päättyessä yhtiön omavaraisuusaste oli 55,5 % (68,4 %), kun strateginen tavoite on vähintään 40 %. Yhtiö eteni vuoden aikana osta-kehitä-myy -liiketoimintamallin kehittämisessä. Hankekehityspotki oli katsauskauden lopussa noin 400 miljoonaa euroa.

Oman pääoman tuotto oli vuonna 2025 noin kolme prosenttia, kun pitkän aikavälin tavoite on keskimäärin 10 prosenttia.

Tulos

Konsernin tilikauden tulos oli 1,47 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa). Oman pääoman tuotto oli noin kolme prosenttia.

Tulokseen vaikuttivat yhtiön perusliiketoiminta sekä vuoden toisella neljänneksellä toteutuneen kiinteistömyynnin luovutusvoitto.

Tuloskehitys on ollut viime vuosina nouseva, mutta kannattavuus ei vielä ole yhtiön strategisten tavoitteiden mukaisella tasolla.

Merkittävät tapahtumat tilikaudella

Yksi vuoden merkittävimmistä tapahtumista oli osakkuusyhtiö Apitaren osakkeiden myynti osana Apitaren koko osakekannan kauppaa. Kaupasta syntyi yhtiölle merkittävä voitto vuoden toisella neljänneksellä.

Vuoden lopussa Ovaro hankki Jyväskylän Kukkulan III-vaiheen omistukseensa ja toteutti siihen liittyvän rahoitusjärjestelyn. Alueen asemakaavoitus eteni vuoden aikana ja yhtiö solmi useita kaavaehtoisia aie- ja hankekehityssopimuksia.

Yhtiö toteutti tilikauden aikana organisaatiouudistuksen, jonka yhteydessä perustettiin rakennuttajayhtiö ja uudistettiin taloushallinnon toimintamalleja.

Joulukuussa 2025 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti 0,36 euron ylimääräisestä pääomanpalautuksesta osakkeelta.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö myi kehittämänsä hotelli kiinteistön Jyväskylässä.

Lisäksi yhtiö käynnisti asuinkerrostalohankkeen Keravalla.

Rahoitus

Yhtiön omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 55,5 % (68,4 %). Yhtiö on strategiassaan sitoutunut ylläpitämään yli 40 prosentin omavaraisuusastetta.

Tilikauden aikana yhtiö solmi merkittävän rahoitus sopimuksen, joka vahvisti yhtiön rahoitusasemaa ja tukee strategian mukaista hankekehitystoimintaa.

Vuokraustoiminta

Yhtiö solmi katsauskauden aikana useita merkittäviä vuokrasopimuksia sekä omistamissaan kohteissa että kehityskohteissa.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Yhtiöllä ei ole varsinaista tutkimus- ja kehitystoimintaa. Yhtiön kehitystoiminta liittyy kiinteistöjen ja hankkeiden kehittämiseen sekä kiinteistöportfolion aktiiviseen hallintaan.

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön toimintaan liittyvät keskeiset riskit liittyvät kiinteistömarkkinoiden kehitykseen, rahoituksen saatavuuteen ja hintaan sekä vuokralaisten maksukykyyn.

Kiinteistömarkkinoiden mahdollinen heikkeneminen voi vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin, sijoittajakysyntään ja kiinteistöjen myyntimahdollisuuksiin. Rahoitusmarkkinoiden kiristymisen tai rahoituksen saatavuuden heikkeneminen voi vaikuttaa yhtiön investointi- ja hankekehitysmahdollisuuksiin.

Lisäksi hankekehitystoimintaan liittyy kaavoitukseen, rakentamisen kustannuksiin ja aikatauluihin liittyviä riskejä.

Yhtiökokoukset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Kokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2024 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista sekä omien osakkeiden hankkimisesta.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin joulukuussa 2025 ja se päätti ylimääräisestä pääomanpalautuksesta.

Osinko ja pääomanpalautus

Varsinainen yhtiökokous 24.4.2025 päätti, että tilikaudelta 2024 ei makseta osinkoa. Ylimääräinen yhtiökokous 19.12.2025 päätti 0,36 euron pääomanpalautuksesta osakkeelta.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous valitsi 24.4.2025 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Juha-Pekka Eskolan, Jorma Niemisen, Pekka Ollikaisen, Aki Pyysingin, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Hallituksen jäsenistä kaikki muut paitsi Jorma Nieminen ja Tapani Rautiainen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus kokoontui katsauskauden aikana 18 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.2.2020 alkaen toiminut Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Ville Karlström ja rakennuttamistoiminnosta vastaava johtaja Raimo Pesola.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta. Ulkona olevien osakkeiden määrä oli 8 133 484 ja yhtiön hallussa oli 466 516 omaa osaketta.

Tilikauden aikana yhtiö hankki yhteensä 50 126 omaa osaketta keskihintaan 3,36 euroa osakkeelta.

Hallituksen jäsenet omistavat suoraan tai välillisesti yhteensä 4 198 390 yhtiön osaketta, mikä vastaa 51,62 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Näymät vuodelle 2026

Yhtiö arvioi, että tilikauden 2026 tulos on parempi kuin vuoden 2025 tulos.

Kiitokset

Hallitus kiittää asiakkaita, rahoittajia, yhteistyökumppaneita sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä vuodesta 2025.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2025 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2024)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 1 468 tuhatta euroa (586 tuhatta euroa).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 4 288 tuhanteen euroon (5 262 tuhatta euroa). Vuokratuottojen lasku johtui katsauskaudella tehdyistä useista kiinteistömyynneistä.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 55,5 % (31.12.2024 68,4 %).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,35 €/osake (31.12.2024: 5,41 €).

STRATEGIA 2024–2027 – TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2025

Ovaro on asettanut strategiakaudelle 2024–2027 kolme keskeistä tavoitetta:

- (i) osta-kehitä-myy-liiketoimintamallin vakiinnuttaminen,
- (ii) oman pääoman vuosittainen tuotto yli 10 % sekä
- (iii) omavaraisuusaste vähintään 40 %.

Tilikauden 2025 aikana yhtiö eteni liiketoimintamallinsa vakiinnuttamisessa. Jyväskylän Kukkulassa toteutettiin kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyt ja solmittiin aiesopimuksia opiskelija- ja liiketilahankkeiden edistämiseksi, mukaan lukien noin 100 opiskelija-asunnon kokonaisuus KOASille sekä noin 3 000 neliömetrin liikekeskushanke Keskon kanssa. Lisäksi uudishankkeiden kaavoitus eteni useissa kohteissa suunnitellusti. Myös Kuopion kaupallisen suuryksikön kaavahanke eteni katsauskaudella. Yhtiö valmistee lisäksi muita kaupallisia kehityshankkeita osana hankeputkeaan.

Katsauskaudella yhtiö toteutti strategiaa tukevia kohdemyyntejä, myi osakkuusyhtiö Apitare Oy:n sekä Kukkulan suojeltavia rakennuksia. Kehitystoimintaa vahvistettiin perustamalla rakennuttajayhtiö Ovaro Development Oy ja nimittämällä sen vetäjäksi Raimo Pesola.

Katsauskauden jälkeen yhtiö käynnisti Keravan asuntokehityshankkeen ja myi Jyväskylän Pappilan hotellihankkeen.

Konsernin omavaraisuusaste oli 55,5 %, selvästi yli 40 prosentin tavoitteen. Tilikauden tulos oli 1,468 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 3,2 %:n oman pääoman tuottoa jäädessä siten selvästi alle strategian mukaisen 10 prosentin tavoitetason.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron tilikauden 2025 tulos oli 1,468 miljoonaa euroa. Toteutimme osta-kehitä-myy strategiaamme, mutta tulos jäi tavoitellusta tasosta. Osa hankkeista eteni suunniteltua hitaammin ja tuloutuminen siirtyi seuraaville tilikausille. Konsernin oman pääoman tuotto oli noin 3,2 %.

Yhtiön taloudellinen asema säilyi vakaana. Likviditeetti on hyvällä tasolla ja omavaraisuusaste 55,5 %, mikä antaa liikkumavaraa hankekehitykseen vaihtelevassa markkinaympäristössä.

Vuoden aikana vahvistimme operatiivista kyvykkyyttämme ja loimme edellytyksiä hankkeiden etenemiselle ja tulevalle tuloskasvulle. Yhtiöllä on noin 400 miljoonan euron pitkän aikavälin hankeputki, joka muodostuu pääosin Jyväskylän Kukkulan vaiheittaisesta kehittämisestä sekä valikoiduista kasvukeskuksiin sijoittuvista kaupallisista ja asuntokehityshankkeista. Hankkeet etenevät vaiheittain markkinatilanteen, kaavoituksen ja vuokrauksen edellytysten mukaisesti jakautuen tuleville vuosille.

Vuonna 2026 keskitymme neuvotteluvaiheessa olevien hankkeiden käynnistämiseen ja kohteiden myyntiin sijoittajille. Arvioimme tilikauden 2026 tuloksen paranevan vuodesta 2025.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2025 on 18 611 040,46 euroa, sisältäen tilikauden voiton 11 316 143,93 euroa.

Hallitus esittää 23.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus esittää 23.4.2026 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2025 jaetaan pääomanpalautusta 0,12 euroa osakkeelta, mikä on kaksi kolmasosaa vuosituloksesta. Pääomanpalautus maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (VOPR).

Hallitus esittää, että pääomanpalautus maksetaan yhdessä tai useammassa erässä yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Hallitus valtuutettaisiin päättämään pääomanpalautuksen täsmäytys- ja maksupäivät.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-12/2025	1-12/2024	Muutos
Liikevaihto, t€	4 288	5 262	-18,51 %
Nettotuotto, t€	1 423	2 587	-44,99 %
Katsauskauden tulos, t€	1 468	586	149,83 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,18	0,07	157,14 %
Taseen loppusumma M€	78,6	65,7	24,66 %
Rahavarat, M€	5,7	1,6	256,25 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin joulukuun 2025 ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi vuonna 2025 noin 0,2 %. Talouskasvun ennakkoidaan vahvistuvan maltillisesti vuosina 2026–2027, mutta kokonaisuutena talousympäristö on edelleen varovainen.

Asuntomarkkinalla kaupankäyntivolyymit pysyivät vuonna 2025 vaimeina, ja markkina oli selvästi pitkän aikavälin keskiarvoa hiljaisempi. Kauppamäärien kehitys on ollut epätasaista ja kysyntä on kohdistunut erityisesti hyväkuntoisiin ja keskeisillä sijainneilla sijaitseviin kohteisiin. Markkinan kehitykseen vaikuttavat keskeisesti kuluttajien luottamus, työllisyysnäkömät sekä kotitalouksien investointihalukkuus.

Toimitilamarkkinalla transaktiivolyymit olivat edelleen matalalla tasolla verrattuna aiempiin vuosiin ja 2025 viimeinen neljännes oli investointien osalta hiljainen. Prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät noin 5 prosentin tasolla.

Yhtiön arvion mukaan asuntomarkkinan elpyminen edellyttää kuluttajien luottamuksen vahvistumista ja kotitalouksien investointipäätösten normalisoitumista. Korkoympäristön vakautuminen luo tähän edellytyksiä, mutta kysynnän palautuminen on toistaiseksi ollut asteittaista.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 4 288 tuhatta euroa (5 262 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 974 tuhatta euroa. Liikevaihdon lasku johtuu kiinteistöjen myynneistä.

Nettovuokratuotot olivat 1 423 tuhatta euroa (2 588 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 995 tuhatta euroa (-1 360 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 5 355 tuhatta euroa. Konsernin osuus osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta oli 277 tuhatta euroa. Apitare Oy myytiin toisella kvartaalilla.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 78 646 tuhatta euroa (31.12.2024: 65 666 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 43 539 tuhatta euroa (31.12.2024: 44 716 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 35 384 tuhatta euroa (31.12.2024: 20 950 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2025 lokakuussa 12,2 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2030. Korkoa lainasta maksetaan 1 kk euribor + 2,0 %.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen, joka uudelleen järjesteltiin vuoden 2024 aikana. Järjestelyn yhteydessä lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 31.12.2027. Lyhennyserä on 53 500 euroa. Korkoa maksetaan 6 kk euribor +2,8 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi vahvana 55,5 % (31.12.2024: 68,4 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 55,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 34,2 miljoonaa euroa) sisältäen 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 0,8 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1,6 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2025. Seuraavan kerran arvioitsijat määrittävät Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2026.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalkun osalta. Asuntosalkku arvostetaan kauppaa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluolettamiin.

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

Asuntorakennuttamisen hankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Rakennusoikeus	Hankekoko (€)
Kortepohjan Liikekeskus	Isännäntie 1, 40740 Jyväskylä	18.10.2021	Kaavoitus valmistunut	5.500 kem2	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	31.12.2024	Myynnissä, rakentaminen käynnistetty 11/2025	1.750 kem2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 kem2	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Myyty 2/2026	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 31.12.2025
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myyty 12/2025	3.440 m2	97 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myyty 12/2025	1.900 m2	100 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Myynti	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Uudishankkeen kehitys käynnissä	10.000 m2	

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2027	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	17.000 m2
Vaihe III (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2026 Rakentaminen 1.1.2027	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

VUOKRAUSTOIMINTA

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 91,5 prosenttia, ilman kehitysvaiheessa olevia rakennuksia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistöjen ylläpitotehtävät kuuluvat pääasiassa isännöitsijöille ja kiinteistöjohtaminen Ovarolle. Kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen kuuluvat Ovaron johtoryhmän vastuulle.

RISKIENHALLINTA

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat rahoitusasemaa ja kiinteistömarkkinan kehitystä.

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Yhtiö osti 25.6.2024 tiedotetulla lähipiirikaupalla Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK Oy) osakkeet itselleen Investors Houselta ja Royal Houselta. Velaton kauppahinta 2/3 ostamisesta oli yhteensä 16 miljoonaa euroa. Yhtiö on kirjannut JKK Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokra-asuntomarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä, vuokravakuuspolitiikalla ja vuokrauksen tehostamisella. Kiinteistö- ja vuokra-asuntomarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon sekä niiden elinkaari että vuokramarkkinoiden vaatimukset.

Ylläpito- ja korjauskulujen kasvu heikentäisi toteutuessaan yhtiön nettokassavirtaa. Riskiä hallitaan toimittajien ja alihankkijoiden kilpailuttamisilla sekä ylläpitämällä pitkäjänteisesti kiinteistöjen kuntoa.

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutusin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön rahoitusasemaan, toimitila- ja asuntomarkkinan toimivuuteen sekä rahoituksen saatavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Inflaation kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön tulokseen.

Rakennuskustannusten tai korkotason nousu vaikuttaa tulevien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja voi hidastaa tai jopa estää hankkeiden käynnistymistä.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys	2025	2024
Alin kurssi, €	2,57	3,30
Ylin kurssi, €	3,68	4,29
Keskikurssi, €	3,21	3,79
Päätöskurssi, €	3,22	3,42
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€	26,2	27,9
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	8 600 000	8 600 000
josta yhtiön hallussa	466 516	416 390
Kaupankäyntipäiviä	247	
Vaihto yhteensä (kpl)	797 020	

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2025 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 133 484 osaketta ja yhtiön hallussa 466 516 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 537 osakasta 31.12.2025 (31.12.2024: 3 729).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2025)			OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi		kpl	%
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	15,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY	*2	1 217 500	14,16 %
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*3	735 570	8,55 %
4	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		466 516	5,42 %
5	ZEROMAN OY	*4	402 666	4,68 %
6	CORE CAPITAL OY	*5	263 898	3,07 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*6	166 197	1,93 %
9	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*8	99 631	1,16 %
10	SJOITUSTALO IVH OY	*6 ja *7	99 329	1,15 %
11	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		95 146	1,11 %
12	DADARIPIUS OY		84 503	0,98 %
13	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		80 050	0,93 %
14	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
15	AMLAX OY		65 000	0,76 %
16	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,76 %
17	KOKKO JOUNI		63 000	0,73 %
18	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,73 %
19	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,64 %
20	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,64 %
21	GODOINVEST OY		51 790	0,60 %
22	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ		50 000	0,58 %
23	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKIS. SR		50 000	0,58 %
24	KOSKINEN PETRI TAPANI		46 296	0,54 %
25	WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,52 %
26	PENSER OY		42 000	0,49 %
27	FINNPARTTIA OY		41 712	0,49 %
28	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,41 %
29	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		34 566	0,40 %
30	SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA		31 016	0,36 %
YHTEENSÄ			6 118 384	71,14 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö *2 Hallituksen jäsenen Jorma Nieminen määräysvaltayhteisö *3 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa *4 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö *5 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö *6 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö				

*7 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö
*8 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on seitsemän jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen, Tapani Rautiainen, Jorma Nieminen, Juha-Pekka Eskola ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Timo Nummi.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi talusjohtaja Ville Karlström ja Kiinteistökehitysjohtaja Raimo Pesola. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2025 neljä henkilöä (31.12.2024: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 24.4.2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 24.4.2025.

Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille eikä osinkoa jaeta.

Hallituksen jäsenten lukumäärä vahvistettiin seitsemäksi. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Tapani Rautiainen, Pekka Ollikainen ja Petri Roininen sekä uusina Juha-Pekka Eskola ja Jorma Nieminen.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi. Päätettiin maksaa tilintarkastajien palkkiot kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestystä siten, että yhtiön kotipaikka on Jyväskylä ja että yhtiön varsinainen ja ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää Jyväskylässä tai Helsingissä sen mukaan kuin hallitus päättää.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen 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 900.000 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 merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta: Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta, yhdessä tai useammassa erässä. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan. Omia osakkeita voidaan hankkia

muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 11.4.2024 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2026 saakka.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 19.12.2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti jakaa yhtiökokouksen 24.4.2025 vahvistaman taseen 31.12.2024 perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta yhteensä 0,36 euroa osakkeelta (VOPR). Pääomanpalautuksen täsmäytyspäivä on 23.12.2025 ja pääomanpalautus maksetaan 8.1.2026 alkaen.

LIPUTUSILMOITUKSET

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Yhtiö osti kolmannella kvartaalilla kolme autohalliosaketta Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevalta Royal Houselta. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 88 tuhatta euroa.

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla yhtiö myi kolme Jyväskylän Kukkulan alueen kiinteistöä Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevalle Royal Houselle. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 1,1 miljoonaa euroa ja omistusoikeus kiinteistöihin siirtyi 1.5.2025.

Neljännellä kvartaalilla yhtiö toteutti Jyväskylän Kukkulan III-vaiheeseen liittyvän rahoitusjärjestelyn Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevan Maakunnan Asuntojen kanssa. Järjestelyssä Ovaro myy Jyväskylässä sijaitsevan toimitilakohteen ja asuntoja. Lisäksi yhtiö hankkii uusia asuntoja Jyväskylästä sekä kiinteistökehityskohteen Joensuusta.

Yhtiö osti vuoden ensimmäisellä kvartaalilla kolme asunto-osaketta Jyväskylän keskustasta niin ikään Royal Houselta. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 1,5 miljoonaa euroa.

Kaikkien kauppojen päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj täsmentää taloudellista ohjeistustaan vuodelle 2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj täsmentää arviotaan tilikauden 2025 tuloksesta. Yhtiö arvioi tilikauden 2025 tuloksen olevan edellisvuotta parempi. Yhtiö arvioi, että tilikauden 2025 tulos on noin 1,3–1,6 miljoonaa euroa. Yhtiön ohjeistus siitä, että tilikauden 2025 tulos on parempi kuin vuonna 2024 on ennallaan. Vuoden 2024 tilikauden tulos oli 586 tuhatta euroa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen

Ovaro käynnisti asuinkerrostalohankkeen Keravan keskustassa – toteutuksesta vastaa konserniyhtiö Ovaro Development

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on käynnistänyt asuinkerrostalon rakennustyöt Keravalla osoitteessa Laurintie 9. Kohteen rakennuttamisesta vastaa Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö Ovaro Development Oy, joka

toteuttaa hankkeen rakennuttamisen ja projektinjohdon. Kyseessä on RS-kohde, joka käsittää yhteensä 19 asuntoa. Kohteen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2026.

Hankkeen investointiarvo on noin 8 miljoonaa euroa. Kohde sijaitsee Keravan ydinkeskustassa erinomaisella paikalla vain muutaman sadan metrin päässä keskeisistä palveluista ja rautatieasemasta. Asuntojen myynti on käynnistynyt suunnitellusti, ja noin puolet asunnoista on tällä hetkellä myyty.

Nelikerroksiseen asuinkerrostaloon valmistuu 19 laadukasta ja tilavaa asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on noin 80 neliometriä. Kohde toteutetaan A-energialuokkaan, ja lämmitysmuotona on energiatehokas maalämpö. Rakennuksen katolle asennettavien aurinkopaneelien tuottamaa sähköä hyödynnetään taloyhtiön yhteisten tilojen sähkönkulutuksessa. Asunnoissa on vesikiertoinen lattialämmitys sekä mahdollisuus viilennykseen kesäaikana.

Pääurakoitsijana toimii SSA Rakennus Oy, ja asuntojen myynnistä vastaa Kiinteistömaailma Kerava.

Jyväskylän Pappilan hotellihankkeen myynti

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj myi helmikuussa 2026 kehittämänsä hotellikiinteistön Jyväskylässä osoitteessa Vapaudenkatu 26 yksityiselle kiinteistösijoitusyhtiölle. Kiinteistön vuokralaisena toimii Time to Stay Oy. Kaupan velaton myyntihinta oli 3,05 miljoonaa euroa, ja myynti toteutui hieman yli yhtiön tasearvon. Kaupalla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön vuoden 2025 tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Liikevaihto, 1 000 €	4 288	5 262	5 603	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	4 935	-467	3 149	643	-11 631
Tiilikauden tulos, 1 000 €	1 468	586	2 588	448	-13 124
Tiilikauden laaja tulos, 1 000 €	1 468	586	2 588	448	-13 124
Tulos / osake, €	0,18	0,07	0,30	0,05	-1,44
Maksettu osinko, € ****	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	3,3 %	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 134 677	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	78 646	65 666	63 454	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	55,5 %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	48,3 %	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,35	5,41	5,39	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	59,1 %	29,0 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 133 484	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	26 190	27 988	29 536	24 611	27 499
	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,2 %	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	2,6 %	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %

**** Hallituksen esitys v 2026

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys on esitetty toimintakertomuksen osakkeet ja osakkeen omistajat osiossa.

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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 määritellyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

$$\text{Oman pääoman tuotto, \% (ROE)} = \frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääom} 0,00}$$

$$\text{Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$$

$$\text{Luototusaste, \%} = \frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$$

$$\text{Nettovarallisuus/osake, € NAV} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$$

$$\text{Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, \% (€)} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$$

$$\text{Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, \% (m2)} = \frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$$

$$\text{Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus} = \frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$$

$$\text{Vuokrasalkun nettovuokratuotto-\% käyväälle arvolle} = \frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$$

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 Kiinteistösjöitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3.	4 288	5 262
Hoitokulut	4.	-2 865	-2 675
Nettotuotot		1 423	2 587
Vuokraustoiminnan kulut	4.	-29	-202
Hallinnon kulut	4.	-2 090	-2 111
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5.	3 006	91
Poistot	26., 13. ja 14.	-2 419	0
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		-1 532	-2 222
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		-110	366
Tuotot luovutuksista	6.	80	-435
Huoneistojen käypien arvon muutos	6.	4 688	-2 267
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		4 768	-2 702
Osuus osakkuusyrityiden tuloksesta		277	1 869
Liiketulos		4 935	-467
Rahoitustuotot	7.	28	268
Rahoituskulut	7.	-968	-1 161
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		-940	-893
Tulos ennen veroja		3 995	-1 360
Verot	8.	-2 527	1 946
Tilikauden voitto/tappio		1 468	586
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 464	586
Vähemmistöomistajille		4	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	19.	0,18	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa	19.	0,18	0,07
Kauden laaja voitto/tappio		1 468	586
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 464	586
Vähemmistöomistajille		4	0

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9.	49 204	28 577
Vuokraoikeudet	13.	789	2 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		49 993	30 738
Aineettomat hyödykkeet	1. ja 26.	10 565	12 253
Koneet ja kalusto	14.	171	756
Vaihto-omaisuus	9.	493	0
Laskennallinen verosaaminen	8.	2 617	4 520
Muut saamiset	10.	490	160
Muut osakkeet ja osuudet	11.	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	12.	0	9 069
Pitkäaikaiset varat yhteensä		64 329	57 496
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	15.	3 523	3 057
Rahavarat	16.	5 722	1 603
Lyhytaikaiset varat yhteensä		9 245	4 660
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9. ja 17.	5 071	3 510
VARAT YHTEENSÄ		78 646	65 666
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		62 143	65 240
Kertyneet voittovarot		-44 072	-45 109
Tilikauden tulos		1 464	586
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	18.	43 535	44 716
Muulle kuuluva oma pääoma			
Vähemmistöosuus		4	0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:		43 539	44 716
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	20.	10 702	8 816
Laskennalliset verovelat	8.	615	0
Vuokrasopimusvelat	13.	812	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	20.	9 262	4 590
Pitkäaikaiset velat yhteensä		21 390	15 542
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	20.	1 053	1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	21.	8 884	4 146
Vuokrasopimusvelat	13.	55	90
Lyhytaikaiset velat yhteensä		9 992	5 387
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	17.	3 724	21
Velat yhteensä		35 107	20 950
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		78 646	65 666

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		Liitetieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat				
Liiketoiminnasta saadut maksut		3.	4 879	5 174
Maksut liiketoiminnan kuluista		4.	-6 906	-5 539
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä			-2 027	-365
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		7.	28	113
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		7.	-874	-970
Saadut ja maksetut verot		8.	-17	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat			-2 890	-1 223
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		9.	-652	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		14.	-3 803	-4 280
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		9.	-20 196	-16 452
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit		6. ja 9.	12 022	0
Sijoituskiinteistöjen myynnit		6. ja 9.	7 365	14 733
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut		10. ja 15.	0	400
Myönnetyt lainat ja niiden takaisinmaksut		10. ja 15.	-127	-438
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat			-5 391	-6 038
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		18.	-168	-882
Lainojen takaisinmaksut		20.	-11 894	-6 877
Lainojen nostot		20.	23 810	9 154
Saadut osingot		7.	653	0
Maksetut osingot		18.	0	-1 085
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat			12 400	310
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		16.	4 119	-6 950
Rahavarat tilikauden alussa			1 603	8 552
Rahavarat tilikauden lopussa			5 722	1 603

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 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716
Kauden tulos			1 464	1 464
Omien osakkeiden osto		-168		-168
Pääoman palautus		-2 928		-2 928
Osinko myydystä tyttärestä			451	451
Oma pääoma 31.12.2025	24 000	62 143	-42 608	43 535
Oma pääoma 1.1.2024	24 000	67 207	-45 109	46 097
Kauden tulos			586	586
Omien osakkeiden osto		-883		-883
Pääoman palautus		-1 085		-1 085
Oma pääoma 31.12.2024	24 000	65 240	-44 523	44 716

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:

Yrityksen perustiedot

Ovaro Kiinteistösjoiutus Oyj (y-tunnus 2382127-4) ("Ovaro") on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Hannikaisenkatu 27 B 76 40100 Jyväskylä, SUOMI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaisissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösjoiutusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asunto- ja toimitilasijoittamisesta. Ovaro Kiinteistösjoiutus Oyj on listattu Nasdaq Helsingin pörssin päälistalle.

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

Ovaron hallitus on kokouksessaan 24.3.2026 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2025 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisa 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 toiminta- ja esittämisvaluutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Esitetyt luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta. 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 saamaansa 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 hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana, kirjataan liikearvoksi.

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

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

Osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyhtiöinä 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 asti.

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

Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Tilikauden 2025 aikana voimaantulleilla muutetuilla standardeilla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla.

IASB on julkaissut IFRS 18 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin, joka korvaa nykyisen IAS 1 -standardin ja tulee pakollisesti voimaan 1.1.2027 alkavilla tilikausilla. Standardi muuttaa tuloslaskelman rakennetta jakamalla tuotot ja kulut liiketoiminnan, sijoittamisen ja rahoituksen ryhmiin sekä tuo uusia välisummavaatimuksia ja veloitteen esittämiseen johdon määrittelemät tunnusluvut (MPM) liitetiedoissa. Konserni arvioi parhaillaan standardin vaikutuksia

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

Omaisuserien 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 Kiinteistösjoiituksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.

Kiinteistöjen luokittelu. Kiinteistökanta luokitellaan sijoituskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Yhtiön johdon tulee käyttää harkintaa sen toteamiseksi, että myynti voidaan katsoa erittäin todennäköiseksi sitoutumalla aktiivisesti kiinteistön 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 konsernitiilinpäätöksen 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. Vuokrasopimuksiin liittyvän lisäluoton koron määrittely sisältää johdon harkintaa. Yhtiö soveltaa yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun. Vuokrasopimuksia käsitellään liitetiedossa 13. Vuokrasopimukset.

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisia verosaamia taseeseen verotuksessa vahvistetuista tappioista. Lisätietoja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitiilinpäätöksen liitetiedossa 8. Verot.

Aineettomat hyödykkeet

Yhtiö on kirjannut taseeseensa aineetonta oikeutta Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakekannan hankinnasta vuonna 2024. JKK - transaktiossa on kyse omaisuuserän hankinnasta, joka ei muodosta liiketoimintaa. JKK on toimintansa alkuvaiheessa ja se ei ole kerryttänyt liikevaihtoa, eikä sillä ole henkilökuntaa. Tällaisesta liiketoimista ei synny liikearvoa, jonka johdosta yhtiön kirjannut osakkeiden tasearvon ylittävän osuuden aineettomaksi oikeudeksi. Yhtiö poistaa aineetonta oikeutta vuosittain johdon määrittämän poistosuunnitelman mukaisesti

Aineettoman oikeuden poistosuunnitelma on laadittu laadittu IFRS-standardien mukaisesti IAS 38 -standardia noudattaen aineettomien hyödykkeiden käsittelystä. Aineeton oikeus poistetaan järjestelmällisesti sen taloudellisen vaikutusajan kuluessa vuosittaisin tasapoistoin, jotka kirjataan kvartaaleittain. Lisäksi yhtiön johto voi tehdä harkinnanvaraisia lisäpoistoja aineettoman oikeuden arvoon.

Mikäli arvonalentumistestauksessa havaitaan, että aineettoman oikeuden kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan rahamäärän, kirjataan arvonalentumistappio. Poistosuunnitelmaa tarkistetaan säännöllisesti tilikauden aikana, ja mahdolliset muutokset toteutetaan IFRS-standardien mukaisesti varmistaen tilinpäätöksen oikeellisuus ja läpinäkyvyys.

JKK:n hankinta on kuvattu liitetietojen kohdassa 25. lähipiiri ja aineettoman oikeuden käsittely on avattu tarkemmin liitetietojen kohdassa 26. aineettomat oikeudet.

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.

Tilinpäätöksen liitetiedot

3. Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösjoituksen liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen, liiketilojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralleantajana luokitellaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Operatiivisista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan taseerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa. Konsernin vuokrasopimuskannasta merkittävin osa on liike- ja toimistokiinteistöjen pitkäaikaisia 3-10 vuoden vuokrasopimuksia sekä vähäisessä määrin toistaiseksi voimassa olevia asunto-osakkeiden vuokrasopimuksia. Konsernin kaikki vuokrat ovat kiinteitä kuukausivuokria, joiden vuosittaiset vuokrankorotukset on sidottu indekseihin.

Liikevaihto 1.1. -31.12.2025 1.1. -31.12.2024
1 000 EUR

Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	3 868	4 872
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	420	390
Yhteensä	4 288	5 262

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma

Eräntyminen	Vuokrat yhteensä	Osuus (%)
Alle 1 vuosi	4 354 941	33,1 %
1 vuosi	1 284 062	9,7 %
2 vuotta	1 114 685	8,5 %
3 vuotta	992 928	7,5 %
4 vuotta	654 838	5,0 %
5 vuotta	654 838	5,0 %
Yli 5 vuotta	4 120 136	31,3 %
Yhteensä	13 176 428	100,0 %

Vuokrat ovat nimellisiä, alv 0%

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 tyhjen 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 suoriteperusteiden mukaisesti.

Kulujen erittely lajeittain 1.1. -31.12.2025 1.1. -31.12.2024
1 000 EUR

Kiinteistöjen hoitokulut	-2 865	-2 675
Vuokraustoiminnan kulut	-29	-202
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-877	-709
Hallinnon muut kulut	-1 213	-1 402
Yhteensä	-4 984	-4 988

Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot

1 000 EUR		
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-776	-613
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-111	-89
Muut henkilösivukulut	10	-7
Tilikauden henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot yhteensä	-877	-709

Henkilöstön lukumäärä 6 5

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

Tilintarkastajan palkkiot 1.1. -31.12.2025 1.1. -31.12.2024
1 000 EUR

Tilintarkastus, emoyhtiö	-126	-112
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-14	-12
Muut palvelut	-46	-14
Yhteensä	-185	-139

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

1 000 EUR	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos	7	21
Luottotappiot	-115	-38
Muut kiinteistöjen ja osakkuusyhtiöiden tuotot	3 114	108
Yhteensä	3 006	91

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

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 toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtymässä.

Kauden aikana 1.1.-31.12.2025 myytiin yhteensä 5 asuinhuoneistoa ja 3 autopaikkaa (1.1.-31.12.2024: 232 kpl) sekä kaksi Kiinteistöosaeyhtiötä Jyväskylästä. Näistä myynneistä aiheutui yhtiölle 373 tuhatta euroa tappiota.

Tilikauden aikana myytiin myös kolme Kukkulan rakennusta sekä osakkuusyhtiö Apitare.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösi joitus 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.

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	95	3 435
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-15	-3 870
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	4 688	-2 267
Yhteensä	4 768	-2 702

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 hankintamenuon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-904	-1 118
Muut rahoituskulut	-65	-43
Rahoituskulut yhteensä	-968	-1 161
Rahoitustuotot	28	268
Yhteensä	-940	-893

8. Tuloverot

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 välisistä veronalaisista väliaikaisista eroista sekä käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja käyttämättömistä verotukseen liittyvistä hyvityksistä. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tilinpäätöksessä 31.12.2025 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta on kirjattu laskennallista verovelkaa 615 tuhatta euroa. 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 omaisuuserä realisoidaan tai velka suoritetaan. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan laajaan tuloslaskelmaan tai muihin tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Tilinpäätöksessä yhtiöllä on kirjattuna laskennallista verosaamista tuloverotuksessa vahvistetuista tappioista yhteensä 2 599 tuhatta euroa. Tilikauden alussa vahvistetuista tappioista oli kirjattuna laskennallista verosaamista 3 810 tuhatta euroa.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavan arvion siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakoitiin liittyä vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 60 - 90 % ennakoidusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot 36 800 tuhatta euroa vanhenevat vuosien 2029–2034 välisenä aikana.

Tappioiden vanheneminen 31.12.2025

1 000 EUR

2029	2030	2031	2032	2033	2034	YHTEENSÄ
870	3 609	16 800	4 704	5 102	5 716	36 800

Tappioiden vanheneminen 31.12.2024

1 000 EUR

2029	2030	2031	2032	2033	YHTEENSÄ
870	3 609	16 800	4 704	5 102	31 084

	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-11	0
Aikaisempien tilikausien verot	-6	-12
Laskennallisten verojen muutos	-2 511	1 958
Konsernin verot katsauskaudelta	-2 527	1 946

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin.

	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
Verokantatäsmäytys		
1 000 EUR		
Tulos ennen veroja	3 718	-1 417
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	-744	283
Osakkuusyhtiöiden tuloksen vero	-55	374
Sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen muutos	-1 300	-1 270
Aiempien tilikausien tappiosta kirjattu laskennallinen verosaaminen	-1 211	2 566
Muutos väliaikaisissa veroissa	788	5
Aikaisempien tilikausien verot tuloksesta	-6	-12
Verot tuloslaskelmassa	-2 527	1 946

Laskennallisten verojen täsmäytys taseen laskennalliseen verosaamiseen ja laskennalliseen verovelkaan

1 000 euroa

01.01.2025	4 520
Muutos tuloslaskelmassa	-2 511
Muut erät	-6
31.12.2025	2 003
Laskennallinen verosaaminen	2 617
Laskennallinen verovelka	-615
	2 003

1 000 euroa

01.01.2024	1 442
Muutos tuloslaskelmassa	1 946
Muut erät, Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n laskennallinen verosaaminen	1 132
31.12.2024	4 520
Laskennallinen verosaaminen	4 520

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 arvomuutokset 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.

Sijoituskiinteistöt koostuvat toimitilakiinteistöistä pääasiassa Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella sekä asunto-osakeyhtiöstä Kotkassa. Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöjen salkun arvosta.

Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste ilman Jyväskylän Kukkulan kiinteistökantaa oli 71,84 prosenttia (91,45 prosenttia). Vuokrausaste pienen edelliseen vuoteen merkittävien toimitilakiinteistökauppojen johdosta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 55,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 34,2 miljoonaa euroa) sisältäen 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 0,79 miljoonaa euroa (31.12.2024: 2,1 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus liittyy Ovaro Development Oy:n keskeneräisiin rakennushankkeisiin.

Arvonmäärittäminen

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL).

Arvioitsija noudattaa Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta.

Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä.

Ovaron sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäminen perustuu pääasiallisesti asuinhuoneistojen osalta kauppa-arvomenetelmään ja toimitilakiinteistöjen osalta tuottoarvomenetelmään.

Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset.

Arvointitarkkuus on noin +/- 15 prosenttia.

Asuinhuoneistojen osalta 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 arvonmäärittämissämallilla kohdetta arvioidaan mallin merkittävimpana 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.

Toimitilakiinteistöjen osalta arvostus tehdään kiinteistökohtaisesti soveltaen 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Menetelmä perustuu kassavirta analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirtat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, käyttöasteesta, hoito- ja ylläpitokuluista sekä ikääntymisen mukanaan tuomien ajanmukaistamis- ja peruskorjaus tarpeista. Arvonmäärittämissämallissa huomioidaan pitkänajan kassavirta ennusteiden lisäksi aktiivisten sijoittajien arvointihetken tuottovaatimukset sekä arvioitsijan tiedossa olevat vertailukelpoiset vuokratukset.

SYÖTTÖTIEDOT

Kauppa-arvomenetelmä

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 Kiinteistöväilytysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonmäärittämissä 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 kun 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.

Yksittäisen huoneiston arvonnäytöksessä ei ole huomioitu mahdollisista tukkualennuksia tai muita vähennyksiä (esim. myyntikulua).

Käytetyn arvonnäytöksmallin syöttötiedot:

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

Tuottoarvomenetelmä

Toimitilakiinteistöjen markkina-arvot määritellään tuottoarvomenetelmällä 10 vuoden kassavirtamenetelmää soveltaen. Ovaro toimittaa arvioitsijalle arviointiin tarvittavat kohdekohtaiset tiedot. Lisäksi arvonnäytöksissä käytetään julkisista tietolähdetietoja sekä arvioitsijan omia käytettävissä olevia vertailukelpoisia markkinatietoja

Käytetyn arvonnäytöksmallin syöttötiedot:

1. Kiinteistökohtaiset tiedot
 - Vuokra- ja muut tuotot
 - vuokrasopimuksiin perustuvat tuotot
 - muihin vuokraukseen liittyvien sopimusten tuotot
 - Hoito- ja ylläpitokulut
 - toteutuneet hoitokulut
 - pitkän aikavälin budjetoidut kulut
 - ikääntymisen mukanaan tuomien ajanmukaistamis- ja peruskorjaustarpeiden kulut
2. Yleinen tilanne
 - pitkän aikavälin inflaatio
3. Arvioitsijan tiedossa olevat tiedot
 - kauppaneuvottelut
 - vertailukelpoiset toteutuneet kaupat
 - aktiivisten sijoittajien tuottovaatimukset
 - kysyntä- ja tarjontatilanne
 - vertailukelpoiset vuokraukset

Arvonnäytöksprosessi

Sijoituskiinteistöjen käyrien arvojen arvonnäytöks perustuu puolivuositain tehtävään arviointiprosessiin.

Osana arviointiprosessia Ovaron johto antaa JLL:lle tietoa merkittävistä muutoksista kohteissa, jolla voi olla vaikutusta kohteen arvoon. Puolen vuoden aikana tapahtuneet muutokset analysoidaan arvonnäytöks yhteydessä ja muutokset ja arvonnäytöks tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonnäytöksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	34 248	41 703
Lisäykset	23 634	24 427
Vähennykset	-7 506	-29 615
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	4 688	-2 267
Siirto erien välillä	-5 071	-3 510
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	5 071	3 510
Käypä arvo	55 064	34 248

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2025: 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja sekä käyttöoikeusomaisuuserien muutoksia. Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla hankittiin kolme asuinhuoneistoa Jyväskylässä. Vapaudenkadun hotellihanke, Nisulankatu 78 kehityshanke ja Hermitecin uuden vuokralaisen tilamuutokset Tampereella valmistuvat kesäkuun loppuun mennessä. Kukkulan rakennusten tilapäivitykset ja ajanmukaistamistyöt jatkuivat katsauskaudella. Keski-Suomen talon tontin myynti ja siirtyminen vuokratontiksi kasvatti käyttöoikeusomaisuuseriä. Kolmoskvartaalilla ostettiin kolme autohalliosaketta. Vuoden viimeisellä kvartaalilla ostettiin 18 asuinhuoneistoa sekä myytiin Ki Oy Nisulankatu 78 sekä Ki Oy Keski-Suomen Talo. Lisäksi ostettiin kolme autohalliosaketta. Yhtiö toteutti neljännellä kvartaalilla loppuun aiemmin sopimansa Kukkulan III-vaiheen maa-alueen oston. Maa-alueen osto arvoltaan 13,77 miljoonaa euroa oli erittäin merkittävä sijoituskiinteistöjen käypää arvoa lisäävä hankinta.

Vähennykset koostuvat asuinhuoneistojen luovutuksista sekä käyttöoikeusomaisuuserien muutoksista.

Käyvän arvon muutos koostuu yllä kuvattujen investointien, luovutusten ja markkinahintojen sekä mahdollisten laskentaparametrien muutoksista.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2026.

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 2025.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2025	-	-	55 064		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5%	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2025	49 557	52 311	55 064	57 817	60 570
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2024	30 823	32 535	34 248	35 960	37 672

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2025

	Keskimäärin	31.12.2025	31.12.2024
Tuottovaatimus, %		9,6 %	8,7 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %		87,1 %	91,9 %
Hoitokulut, euroa/m ² /kk		4,81 €	3,84 €
Hoitokulut kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %
Markkinavuokrien kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %
Inflaatio-oletus, %		2,0 %	2,00 %

Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Tuottoarvo	14 500	22 980
Kauppa-arvo	39 776	9 107
Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä	54 276	32 087
Käyttöoikeusomaisuuserät	789	2 162
Sijoituskiinteistöt yhteensä	55 064	34 248

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj kirjaa vuokrasopimukset IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin mukaisesti. Ovaro on kirjannut standardin soveltamisalaaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin siltä osin, kuin ne kuuluvat sijoituskiinteistöiksi (maavuokrasopimukset).

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyysanalyysi, tuottoarvokohteet

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat kiinteistösalkun käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

31.12.2025					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	18 303	16 181	14 500	13 135	12 005
31.12.2024					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 840	25 964	22 980	20 611	18 685

	31.12.2025	31.12.2024
10. Muut saamiset		
1000 EUR		
Muut saamiset 1.1.	160	2 567
lisäykset	490	160
vähennykset	-160	-2 567
muut saamiset 31.12.	490	160
11. Muut osakkeet ja osuudet		
1000 EUR		
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	0	0
lisäykset	0	0
vähennykset	0	0
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	0	0
12. Osuudet osakkuusyhtiöistä		
1000 EUR		
Osuudet osakkuusyhtiöistä 1.1.	9 069	5 939
lisäykset	0	3 136
vähennykset	-9 069	-6
Osuudet osakkuusyhtiöistä 31.12.	0	9 069

Yhtiö myi vuoden 2025 aikana osakkuusyhtiönsä Apitare Oy:n osakkeet. Kaupan kassavaikutus yhtiölle oli n. 12 miljoonaa euroa. Yhtiö on aiemmin kirjannut osakkuusyhtiöstä n. 2 miljoonan euron vuosittaisen tuloksen perustuen Apitaren saamiin vuokratuottoihin sekä arvomuutokseen. Yhtiölle realisoitus osakkeiden myynnistä n. 3,6 miljoonan euron myyntivoitto.

13. Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösisjoituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimuksista. Vuokrasopimukset kirjataan taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Käyttöoikeusomaisuuseräksi kirjataan ne omaisuuserät, joihin Ovarolla on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta varten ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuoranmaksuvelvoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvomuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvomuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

Vähennyksissä on Kiinteistö Oy Jyväskylän Nisulankatu 78 myynti.

Yhtiö toteutti joulukuussa 2025 rahoitusjärjestelyn, jossa tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy myi ja vuokrasi takaisin Jyväskylän Kukkulan III-vaiheen maa-alueen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa. Järjestely kirjataan IFRS-standardien mukaisesti rahoitusjärjestelynä, eikä vuokraosopimusvelkana.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
01.01.2025	2 117	45	2 162	2 227
Lisäykset	0	69	69	69
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-85	0	-85	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	0	0	0	50
Maksut	0	0	0	-102
Vähennykset	-1 243	-45	-1 358	-1 378
31.12.2025	789	69	789	867
01.01.2024	3 428	77	3 505	3 656
Lisäykset	1 383	0	1 383	1 375
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-577	-32	-609	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	0	0	0	34
Maksut	0	0	0	-127
Vähennykset	-2 117	0	-2 117	-2 712
31.12.2024	2 117	45	2 162	2 227

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksi	0	115
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	12	-136
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-50	-34
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-38	-55

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 23 Rahoitusriskien hallinta

14. Koneet ja kalusto

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 7 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan
Koneet ja kalusto 3 vuotta sekä 25 % menojäätännöspoisto

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

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Hankintameno 1.1.	756	737
Siirto toiseen erään	-587	0
Lisäykset	143	71
Vähennykset	-9	0
Poistot	-134	-53
<u>Kirjanpitoarvo 31.12.</u>	<u>171</u>	<u>756</u>

15. 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.

Muut saamiset koostuvat kauppahintasaatavista, arvonlisäverosaamisista ja siirtosaamisista.

Vuokrasaamiset ja muut saamiset

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Muut saamiset	2 640	2 986
Vuokra- ja myyntisaamiset	883	72
Yhteensä	3 523	3 057

Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2025 olivat yhteensä 883 tuhatta euroa (31.12.2024: 72 tuhatta euroa).

16. Rahavarat

Rahavaroihin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntytäkellä enintään kolme kuukautta.

0,00

<u>Rahavarat</u>	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Rahavarat tileillä	5 722	1 603
Yhteensä	5 722	1 603

17. 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 Kiinteistösisjoitus valitsee toimitilakiinteistöistä ja asuntokannasta kulloinkin sopivat kohteet myyntiin. Muut kiinteistöt pysyvät toistaiseksi normaalin vuokraustoiminnan piirissä. Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että myynnin piirissä on riittävästi kohteita myyntitavoitteen saavuttamiseksi. Myyntiin valitut kohteet on luokiteltu taseessa Myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2025 olivat 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2025 olivat 3,7 miljoonaa euroa (31.12.2024: 0,02 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2025 olivat tasearvoilla 6,86 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2024: 17,8 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 6,47 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024: 13,1 miljoonaa euroa).

18. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2025 oli 43,5 miljoonaa (31.12.2024: 44,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 466 516 markkinoilta hankittua osaketta.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 11.4.2024 hallituksen päättämään enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus loppui 30.6.2025.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 8.7.2024. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 150 000 kpl, eli enintään 1,74 prosenttia koko osakekannasta. Yhtiö lopetti hankinnan 9.4.2025, jolloin se oli hankkinut yhteensä 150 000 omaa osaketta keskihintaan 3,60 euroa osakkeelta.

Yhtiö päätti jakaa 19.12.2025 pitämässään ylimääräisessä yhtiökokouksessa jakaa ylimääräisen 0,36 euroa per osake olevan osingon, joka kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Osingot ovat nostettavissa 8.1.2026.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	65 240	67 207
Pääoman palautus	-2 928	-1 085
Omien osakkaiden ostot	-168	-883
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	62 143	65 240
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	86 143	89 240

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2025 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 466 516 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2025 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 133 484 osaketta.

Osakemäärät (kpl)	31.12.2025	31.12.2024
Ulkopuolella olevat osakkeet 1.1.	8 183 610	8 414 802
Omien osakkeiden ostot	-50 126	368 808
Omien osakkeiden mitätöinti	0	-600 000
Ulkopuolella olevat osakkeet 31.12.	8 133 484	8 183 610

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

Yhtiö jakoi tilikaudella 2025 pääomanpalautusta 0,36 euroa per osake, joka kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Pääomanpalautukset ovat nostettavissa 8.1.2026.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden lukumaarä 31.12.2025 oli 8 600 000, jotka tuottavat yhteensä 8 600 000 ääntä. Yhtiön omassa hallussa olevilla 466 516 osakkeella (tilanne 31.12.2025) ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksissa. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2025 oli 8 133 484.

19. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen erä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla. Yhtiöllä ei ole instrumentteja, jotka laimentaisivat osakekohtaista tulosta.

	31.12.2025	31.12.2024
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	1 464	586
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 135	8 270
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,18	0,07
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,18	0,07

20. Rahoitusvelat

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.

Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Lainojen vakuudet on esitetty tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 22.

Yhtiö solmi marraskuussa 2025 12,2 miljoonan euron lainasopimuksen Danske Bankin kanssa. Lainasopimuksella yhtiö maksoi pois Nordeasta nostetut lainat. Lainan jäljellä oleva pääoma eräännyt kokonaan maksettavaksi 30.9.2030. Velan pääoma maksetaan tasalyhennyksinä kuukauden välein 61 000 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 1 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen, joka uudelleenjärjesteltiin vuoden 2024 aikana. Lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa ja laina eräännyt maksettavaksi 31.12.2027. Lainan sopimusehtojen mukainen korko on 6 kk euribor plus 2,8 prosenttia.

Yhtiön pitkäaikaiset muut velat ovat Jyväskylän Kukkulan hankintaan liittyviä rahoitusvelkoja. Yhtiö toteutti joulukuussa 2025 rahoitusjärjestelyn, jossa 100-prosenttisesti omistettu tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy myi ja vuokrasi takaisin Jyväskylän Kukkulan III-vaiheen maa-alueen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa. Järjestely on luonteeltaan IFRS-standardien mukainen rahoitusjärjestely, jossa maa-alueeseen liittyvä määräysvalta sekä taloudelliset riskit ja hyödyt säilyvät Ovaro-konsernilla. Maa-alue kirjataan konsernin taseeseen, ja järjestely käsitellään rahoitusjärjestelynä – ei omaisuuserän luovutuksena. Tytäryhtiö on sitoutunut maksamaan rahoitustransaktiosta syntyvän velan vaiheittain enintään kahdeksan (8) vuoden kuluessa. Velan korko on 7,5 %.

Yhtiön nostamiin rahoituksiin liittyy tavanomaisia velkaisuusasteisiin liittyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön on täyttänyt tilikauden aikana kaikki rahoituksiinsa liittyvät kovenanttiehdot.

Pitkäaikaiset velat	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	14 426	8 837
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-3 724	-21
Vuokrasopimusvelat	812	2 136
Pitkäaikaiset muut velat	9 262	4 590
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	20 776	15 542

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 053	1 150
Vuokrasopimusvelat	55	90
Lyhytaikaiset muut velat	6 724	0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	7 832	1 241

Nettovelat

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Rahavarat	5 722	1 603
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-812	-2 136
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-14 426	-8 837
Pitkäaikaiset muut velat	-9 262	-4 590
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-55	-90
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-1 053	-1 150
Lyhytaikaiset muut velat	-6 724	0
Nettovelat	-26 610	-15 201

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2025	1 603	-16 804	-15 201
Muutos rahoituslaskelma	4 119	-16 071	-8 574
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		543	543
Nettovelat 31.12.2025	5 722	-32 332	-26 610

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2024	8 552	-24 654	-16 102

Muutos rahoituslaskelma	-6 950	3 754	-3 196
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		4 097	4 097
Nettovelat 31.12.2024	1 602	-16 803	-15 201

Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR		31.12.2025	31.12.2024
Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		3 724	21

21. Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut vuokravakuudet, ennakot ja siirtovelat. Muut velat erä sisältää Jyväskylän Kukkulan Kehityksen hankintaan liittyneet pääomalainaosuudet. 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 1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Saadut ennakot	1 513	10
Ostovelat	421	1 435
Muut velat	6 567	2 514
Siirtovelat	383	187
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8 884	4 146

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista.

22. Vastuusitoumukset

1 000 EUR

31.12.2025 31.12.2024

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

0 2 522

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalainat

10 758 9 848

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

20 044 22 744

Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron palautusvastuu

336 55

Muut vastuut

0

23. 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 keskustelua eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille emoyhtiön ottamien pankkilainojen kautta. Pankkilainojen summa on 31.12.2025 10 821 tuhatta euroa (31.12.2024 9 848 tuhatta euroa). Konserni on suojannut lainoistaan hieman alle puolet. Suojauksien pituudet ovat n. 3 vuotta. Yhden 1 %-yksikön nousu koroissa aiheuttaa yhtiölle arviolta n. 100 tuhannen euron negatiivisen tulosvaikutuksen.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi.

Konsernin rahavarat olivat 5,7 miljoonaa euroa 31.12.2025 (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024). Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2025

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	2 042	11 698	0	13 741
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	104	422	2 678	3 204
Ostovelat	421	0	0	421
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	3 724	0	0	3 724
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2025	6 291	12 120	2 678	21 090

31.12.2024

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	1 787	9 922	0	11 709
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	171	595	3 902	4 668
Ostovelat	1 446			1 446
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	21			21
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2024	3 425	10 517	3 902	17 844

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

1000 euroa	31.12.2025	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		20	13	1	0	34
Odotetut luottotappiot		0	-5	-6	-1	-12
Kirjanpitoarvo		20	8	-5	-1	22
1000 euroa	31.12.2024	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		26	38	6	0	70
Odotetut luottotappiot		-3	-11	-4	-1	-19
Kirjanpitoarvo		23	27	2	-1	51

Konserni soveltaa vuokrasaamisten arvoalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointitietokellä vuokrasaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 12 tuhatta euroa (31.12.2024: 19 tuhatta euroa)

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 31.12.2025 oli 55,48 % (31.12.2024: 68,42 %).

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 2025.

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

Rahoitusvelat 31.12.2025	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	10 702		10 702		10 702
Vuokrasopimusvelat	812			812	812
Muut pitkäaikaiset velat	9 262		9 262		9 262
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	1 053		1 053		1 053
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	6 724		6 724		6 724
Vuokrasopimusvelat	55			55	55
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 724		3 724		3 724
Rahoitusvelat 31.12.2024					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	8 816		8 816		8 816
Vuokrasopimusvelat	2 136			2 136	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	4 590		4 590		4 590
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	1 150		1 150		1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	4 146		4 146		4 146
Vuokrasopimusvelat	90			90	90
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	21		21		21

24. Lähipiiri

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyrietykset, yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, jotka ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat heidän määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa. Ovaron tytär- ja osakkuusyrietykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset on esitetty liitetietojen kohdassa 25.

Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketapahtumat sekä avoimet saldot

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joissa muina omistajina olivat hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen määräysvaltauyhtiö Investors House Oyj ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltauyhteisö Royal House Oy. Yhtiöt perustettiin Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal House Oy:n osuudesta tehtiin kauppa 5.8.2024.

Kauppahinta Investors House Oyj:ltä 25.6.2024 ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa ja 5.8.2024 sopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiakseen JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomallainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle. Maksuaikataulu sovittiin siten, että kauppahinta 5 M€ maksetaan kolmessa osassa ajalla 2024 - 2026 sekä Investors Housen JKK:lle antama laina 3 M€ maksetaan kokonaan takaisin 12/2024. Ovaro maksoi 31.12.2024 sovittu kauppahinnan ensimmäisen erän, lainan osasuorituksen sekä näiden molempien korot. Loppulainalle pääomaltaan 2,6 M€ on tehty maksuohjelman tarkistus siten, että Ovaro maksaa sen 4/2025 mennessä. Samalla lainan vakuudeksi on pantattu reaali- ja arvokäyttö, jonka käypä arvo ylittää lainan pääoman määrän. Kauppahintavelalle maksetaan 5 prosentin vuosikorko.

Tehtyjen kauppajen osalta, kyse on lähipiiriliiketoimista. Päätöksen kaupoista tekivät esteettömät hallituksen jäsenet eivätkä jäävät hallituksen jäsenet osallistuneet kaupoista päättämiseen.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on yhdistelty Ovaro- konserniin tytäryhtiönä 1.7.2024 lukien.

Lähipiiritapahtumat tilikaudella 2025

Kiinteistökaupat ja -järjestelyt lähipiiriin kanssa

Osapuoli	Tapahtuma	Arvo (t€)
Royal House (Tapani Rautiainen)	Q1: Yhtiö osti kolme autohalliosaketta Royal Houselta. Velaton kauppahinta 88 t€.	88
Royal House (Tapani Rautiainen)	Q1: Yhtiö myi kolme Jyväskylän Kukkulan alueen kiinteistöä Royal Houselle. Velaton kauppahinta 1 100 t€. Omistusoikeus siirtyi 1.5.2025.	1 100
Royal House (Tapani Rautiainen)	Q1: Yhtiö osti kolme asunto-osaketta Jyväskylän keskustasta Royal Houselta. Velaton kauppahinta 1 500 t€.	1 500
Maakunnan Asunnot Oy (Tapani Rautiainen)	Q4: Yhtiö toteutti Jyväskylän Kukkulan III-vaiheen rahoitusjärjestelyn. Ovaro myi toimitilakohteen ja asuntoja sekä hankki uusia asuntoja Jyväskylästä ja kiinteistökehityskohteen Joensuusta. Tytäryhtiö on sitoutunut maksamaan rahoitustransaktiosta syntyvän velan vaiheittain enintään kahdeksan (8) vuoden kuluessa.	9 000

Kaikkien lähipiirikauppojen päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.

Yhtiön velka lähipiiriyhtiöille			
Osapuoli	Luonne	Pääoma (t€)	Korot 2025 (t€)
Investors House Oyj (hallituspj. Petri Roininen)	Laina lähipiiriyhtiöltä (yhtiön velka)	2 000	100
Yhtiön myöntämä laina johdolle			
Osapuoli	Luonne	Pääoma (t€)	Korot 2025 (t€)
Toimitusjohtaja Marko Huttunen	Laina yhtiön osakkeiden ostoa varten	270	13,5

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Toimitusjohtaja Marko Huttunen palkat ja palkkiot	-158	-157
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, muut johtoon kuuluvat henkilöt	-235	-231
Yhteensä	-393	-388
Hallituksen palkkiot	1.1. -31.12.2025	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR		
Petri Roininen (puheenjohtaja)	-34	-31
Tapani Rautiainen	-20	-18
Taina Ahvenjärvi	-19	-18
Eljas Repo	-7	-18
Aki Pyysing	-19	-18
Pekka Ollikainen	-20	-18
Jorma Nieminen	-13	0
Juha-Pekka Eskola	-13	0
Yhteensä	-144	-121

Yhtiöllä on 270 tuhannen euron lainasaaminen toimitusjohtajalta osakepalkkiojärjestelmään liittyen. Lainan vakuutena toimii ostetut osakkeet. Laina erääntyy kokonaisuudessaan 31.12.2026.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Yhtiön johtoryhmän ja hallituksen jäsenet sekä heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia

Nimi	Asema	Osakkeita 31.12.2025 (kpl)	Osakkeita 31.12.2024 (kpl)
Petri Roininen	Puheenjohtaja	* 265 583	265 583
Tapani Rautiainen	Varapuheenjohtaja	** 1 314 260	1 314 260
Jorma Nieminen	Hallituksen jäsen vuonna 2025	*** 1 217 500	1 217 500
Pekka Ollikainen	Hallituksen jäsen	735 570	687 500
Aki Pyysing	Hallituksen jäsen	**** 402 666	396 704
Juha-Pekka Eskola	Hallituksen jäsen	1 000	
Marko Huttunen	Toimitusjohtaja	99 631	99 631
Taina Ahvenjärvi	Hallituksen jäsen		
Eijas Repo	Hallituksen jäsen vuonna 2024		16 339

* Omistus määräysvalta-yhteisön Core Capital Oy:n kautta 263 898 kpl ja henkilökohtaisesti 1 685 kpl (31.12.2024 Omistus määräysvalta-yhteisön Core Capital Oy:n kautta 263 898 kpl ja henkilökohtaisesti 1 685 kpl).

** Omistus määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kautta 1 313 230 ja henkilökohtaisesti 1 030 kappaletta (31.12.2024 Omistus määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kautta 1 313 230 ja henkilökohtaisesti 1 030 kappaletta).

*** Omistus määräysvalta-yhteisön kautta Osuusasunnot Oy 1217 500 kpl (31.12.2024 Omistus määräysvalta-yhteisön kautta Osuusasunnot Oy 1 217 500 kpl).

**** Omistus määräysvalta-yhteisön kautta Zeroman Oy 402 666 kpl (31.12.2024 Omistus määräysvalta-yhteisön kautta Zeroman Oy 396 704 kpl).

25. Konserniyhtiöt

	<u>Emoyhtiön</u> <u>omistusosuus</u>	<u>Konsernin</u> <u>omistusosuus</u>
Sijoituskiinteistöt 31.12.2025		
As Oy Espoon Albert (vain autopaikka)	0,09 %	0,09 %
As Oy Espoon Tiilentekijä (vain autopaikka)	0,07 %	0,07 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki (vain autopaikkoja)	1,06 %	1,06 %
As Oy Jyväskylän Aallonharja	16,38 %	16,38 %
As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 40-42	9,45 %	9,45 %
As Oy Keravan Meri-kallio	0,00 %	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Tammi (vain autopaikkoja)	1,19 %	1,19 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	28,47 %	28,47 %
As Oy Mällinkatu 6	100,00 %	100,00 %
As Oy Tampereen Solaris (vain autopaikkoja)	0,16 %	0,16 %
Asunto Oy Espoon Kronos	3,82 %	3,82 %
Asunto Oy Espoon Poseidon	3,28 %	3,28 %
Asunto Oy Espoon Prenikka	1,49 %	1,49 %
Hermitec Oy	100,00 %	100,00 %
Hämeenlinnan keskustalo 55	0,00 %	0,00 %
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Yrjönkatu 42	100,00 %	100,00 %
Ki Oy Jkl:n Aallonharjan Parkki	7,13 %	7,13 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D1	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D2	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 26	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Levi Eagle	0,00 %	100,00 %
Kortepohjan Liikekeskus Oy	0,00 %	100,00 %
Kukkulan Parkki Oy	0,00 %	100,00 %
Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy	100,00 %	100,00 %
Ovaro Development Oy	90,00 %	90,00 %
Ovaro Kiinteistökehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Ovaro kodit Oy	100,00 %	100,00 %

26. Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Aineettoman oikeuden muodostuminen

Yhtiö on hankkinut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan tilikauden aikana. JKK omistaa Jyväskylän Kukkulan alueella sijaitsevat vanhat sairaalarakennukset ja maa-alueet sekä tonttioikeudet omistamiensa kiinteistöyhtiöiden kautta. JKK-transaktiossa on kyse omaisuuserän hankinnasta, joka ei muodosta liiketoimintaa. JKK on toimintansa alkuvaiheessa ja se ei ole kerryttänyt liikevaihtoa eikä sillä ole henkilökuntaa. Tällaisesta liiketoimesta ei synny liikearvoa.

Hankinnan kokonaisarvo oli 16,1 M euroa ja hankintahetken tasearvo kiinteistöille oli 3,5 M eur. Hankintahetken tasearvon ja hankintahinnan välisestä erotuksesta yhtiö kirjasi IAS 38 mukaisesti taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Kyseessä oli lähipiiritransaktio, jota kuvattu tarkemmin liitetietokohdassa 24. Tässä transaktiossa Ovaro on ottanut vastattavakseen JKK:n 6,0 miljoonan euron pääomalinat.

Poistosuunnitelma

Aineettoman oikeuden poistosuunnitelma on laadittu IFRS-standardien mukaisesti IAS 38 -standardia noudattaen aineettomien hyödykkeiden käsittelystä. Aineeton oikeus, joka käsittää Jyväskylän Kukkulan alueen tontti- ja rakennusoikeudet ja, jonka hankintameno oli 12,6 miljoonaa euroa, poistetaan järjestelmällisesti sen taloudellisen vaikutusajan kuluessa 700 000 euron vuosipoistoin, jotka kirjataan kvartaaleittain 175 000 euron erissä. Vuodelle 2024 yhtiö teki poiston 325 000 euroa perustuen määräysvallan siirtymiseen. Tilinpäätöstä laadittaessa aineettoman hyödykkeen taloudelliseksi vaikutusajaksi on arvioitu 18 vuotta. Tilikaudella 2025 aineettomista oikeuksista on kirjattu 1,5 miljoonan euron ylimääräinen poisto. Lisäpoiston taustalla on arvostusmuutos, jossa osa aineettomiin oikeuksiin aiemmin kohdistetuista kassavirroista kohdistetaan jatkossa sijoituskiinteistöihin. Arvostusmuutos Tämän seurauksena aineettomien oikeuksien kerrytettävissä oleva rahamäärä aleni, minkä johdosta kirjattiin lisäpoisto.

Poistosuunnitelmaa tarkistetaan säännöllisesti tilikauden aikana, ja mahdolliset poistoajan muutokset käsitellään kirjanpidollisen arvion muutoksena, ei takautuvasti. Mikäli havaitaan viitteitä arvonalentumisesta, jolloin aineettoman oikeuden kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan rahamäärän, kirjataan arvonalentumistappio.

Aineettoman oikeuden arvostamiseen liittyvät keskeiset riskit

Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta. Yhtiö teettää arvostuksesta 2 kertaa vuodessa arvonalentamistestauksen. Testauksen perusteella yhtiö arvioi tarvetta aineettoman oikeuden arvonalentamiselle.

<u>Aineeton oikeus</u>	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Aineettomat oikeudet 1.1.	12 253	0
Lisäykset tilikauden aikana	0	12 578
Tilikauden poisto	-2 200	-325
Aineettomat oikeudet 31.12.	10 053	12 253

27. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj täsmentää taloudellista ohjeistustaan vuodelle 2025

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj täsmentää arviotaan tilikauden 2025 tuloksesta. Yhtiö arvioi tilikauden 2025 tuloksen olevan edellisvuotta parempi. Yhtiö arvioi, että tilikauden 2025 tulos on noin 1,3–1,6 miljoonaa euroa. Yhtiön ohjeistus siitä, että tilikauden 2025 tulos on parempi kuin vuonna 2024 on ennallaan. Vuoden 2024 tilikauden tulos oli 586 tuhatta euroa. Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen.

Ovaro käynnisti asuinkerrostalohankkeen Keravan keskustassa – toteutuksesta vastaa konserniyhtiö Ovaro Development

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj on käynnistänyt asuinkerrostalon rakennustyöt Keravalla osoitteessa Laurintie 9. Kohteen rakennuttamisesta vastaa Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj:n tytäryhtiö Ovaro Development Oy, joka toteuttaa hankkeen rakennuttamisen ja projektinjohdon. Kyseessä on RS-kohte, joka käsittää yhteensä 19 asuntoa. Kohteen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2026.

Hankkeen investointiarvo on noin 8 miljoonaa euroa. Kohde sijaitsee Keravan ydinkeskustassa erinomaisella paikalla vain muutaman sadan metrin päässä keskeisistä palveluista ja rautatieasemasta. Asuntojen myynti on käynnistynyt suunnitellusti, ja noin puolet asunnoista on tällä hetkellä myyty.

Neliokerroksiseen asuinkerrostaloon valmistuu 19 laadukasta ja tilavaa asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on noin 80 neliometriä. Kohde toteutetaan A-energialuokkaan, ja lämmitysmuotona on energiatehokas maalämpö.

Rakennuksen katolle asennettavien aurinkopaneelien tuottamaa sähköä hyödynnetään taloyhtiön yhteisten tilojen sähkönkulutuksessa. Asunnoissa on vesikiertoinen lattialämmitys sekä mahdollisuus viilennykseen kesäaikana.

Pääurakoitsijana toimii SSA Rakennus Oy, ja asuntojen myynnistä vastaa Kiinteistömaailma Kerava.

Jyväskylän Pappilan hotellihankkeen myynti

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj myi helmikuussa 2026 kehittämänsä hotellikiinteistön Jyväskylässä osoitteessa Vapaudenkatu 26 yksityiselle kiinteistösisjoitusyhtiölle. Kiinteistön vuokralaisena toimii Time to Stay Oy. Kaupan velaton myyntihinta oli 3,05 miljoonaa euroa, ja myynti toteutui hieman yli yhtiön tasearvon. Kaupalla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön vuoden 2025 tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

Emoyhtiön tilinpäätös

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
LIKEVAIHTO	2.1.1.	2 546 590,43	5 055 158,48
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.2.	9 211 631,25	-2 773 925,38
Henkilöstökulut	2.1.3.	-742 063,11	-709 036,15
Poistot ja arvonalentumiset	2.1.4.	-133 962,68	-53 062,36
Liiketoiminnan muut kulut	2.1.5.	-1 543 975,11	-3 607 628,72
LIIKEVOITTO/TAPPIO		9 338 220,78	-2 088 494,13
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä		1 626 975,02	624 439,32
Muut korko- ja rahoitustuotot		678 740,33	273 657,65
		<u>2 305 715,35</u>	<u>898 096,97</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-7 162,33	-457 472,57
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<u>-869 578,46</u>	<u>-739 366,61</u>
		-876 740,79	-1 196 839,18
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.1.6.	1 428 974,56	-298 742,21
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		10 767 195,34	-2 387 236,34
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		10 767 195,34	-2 387 236,34
Tuloverot	2.1.7.	548 948,59	-2 129 952,55
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		11 316 143,93	-4 517 188,89

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
** Aineettomat oikeudet	3.1.1.	120 523,83	116 939,04
** Muut pitkävaikutteiset menot	3.1.2.	93 145,42	134 695,29
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		213 669,25	251 634,33
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	3.1.3.	49 015,92	52 491,00
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3.1.2.	19 217 890,78	22 142 505,87
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3.1.2.	2 246 269,79	1 123 318,56
Muut osakkeet ja osuudet	3.1.4.	0,00	96,25
Sijoitukset yhteensä		21 464 160,57	23 265 920,68
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	3.1.2.	2 114 325,68	5 167 493,75
** Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3.1.5.	64 779,84	412 706,92
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		23 905 951,26	29 150 246,68
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	3.1.6.	33 951 343,95	18 510 413,32
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.6.	2 131 015,48	2 511 517,44
Rahat ja pankkisaamiset		590 716,25	788 644,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		36 673 075,68	21 810 574,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ		60 579 026,94	50 960 821,44
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		24 000 000,00	24 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		64 453 285,49	67 549 814,58
Edellisten tilikauden voitto (tappio)		-57 158 388,96	-52 641 200,07
Tilikauden voitto (tappio)		11 316 143,93	-4 517 188,89
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.1.	42 611 040,46	34 391 425,62
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		10 229 191,45	8 767 573,74
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	618 119,64
Muut velat		700 807,57	3 137 894,77
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		10 929 999,02	12 523 588,15
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		591 459,79	1 150 428,52
Saadut ennakot		5 400,62	6 402,77
Ostovelat		164 335,66	67 725,36
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	433 511,21
Velat osakkuusyrietyksille		0,00	0,00
Muut velat		6 112 458,64	2 177 073,15
Siirtovelat		164 332,75	210 666,66
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		7 037 987,46	4 045 807,67
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.2.	17 967 986,48	16 569 395,82
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		60 579 026,94	50 960 821,44

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Liiketoiminnasta saadut maksut	2 944 541	4 964 176
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 886 450	-4 181 592
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	58 092	782 584
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	1 302 008	112 608
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-836 358	-1 307 240
Saadut ja maksetut verot	0	
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	523 741	-412 048
Investointien rahavirrat		
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-1 612 144	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 472 433	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-290 635	-9 139 626
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit	12 086 174	
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6 525 928	14 385 917
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut	0	409 120
Myönnetyt lainat ja niiden takaisinmaksut	-127 079	-14 302 981
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	12 109 810	-8 647 570
Rahoituksen rahavirrat		
Omien osakkeiden hankinta	-168 475	-882 109
Lainojen takaisinmaksut	-12 942 461	-4 955 000
Lainojen nostot	13 734 738	8 819 231
Myönnetyt lainat	-14 556 380	-172 921
Saadut osingot	1 101 100	
Maksetut osingot	0	-1 085 000
Muut rahoitustuotot ja -kulut	0	
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-12 831 479	1 724 201
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-197 928	-7 335 417
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	788 644	8 124 061
Rahavarat katsauskauden lopussa	590 716	788 644

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1. Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu FAS:n mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

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.

Taseeseen merkittyjen aineettomien hyödykkeiden hankintamenosta 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 7 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan

Koneet ja kalusto 3 vuotta sekä 25 % menojäännöspoisto

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

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoonsa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. Tuloslaskelman liitetiedot	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
2.1.1. Liikevaihto		
Liikevaihto		
Vuokratuotot	2 352 894,13	4 843 103,44
Käyttökorvaukset	193 696,30	212 055,04
Liikevaihto yhteensä	2 546 590,43	5 055 158,48
2.1.2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-3 164 925,04	-2 784 233,24
Muut tuotot	12 376 556,29	10 307,86
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	9 211 631,25	-2 773 925,38
2.1.3. Henkilöstöä koskevat liitetiedot		
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-636 445,86	-613 115,16
Eläkekulut	-88 835,98	-88 607,75
Muut henkilösivukulut	-16 781,27	-7 313,24
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä	-742 063,11	-709 036,15
Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-154 738,00	-157 400,76
Hallituksen jäsenet	-143 700,00	-121 200,00
Henkilöstön määrä	5	5
2.1.4. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-117 624,05	-35 565,36
Poistot koneista ja kalustosta	-16 338,63	-17 497,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-133 962,68	-53 062,36
2.1.5. Liiketoiminnan muut kulut		
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon kulut	-997 900,33	-909 610,26
Kiinteistön hoitokulut*	-384 871,27	-2 499 807,79
Vuokraustoiminnan kulut*	-198 684,22	-192 319,47
Luottotappiot	37 480,22	-5 891,20
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 543 975,61	-3 607 628,72
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-118 965,99	-109 337,86
Muut palkkiot	-45 984,51	-14 467,84
Yhteensä	-164 950,50	-123 805,70
2.1.6. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 626 975,02	624 439,32
Muilta	678 740,33	273 657,65
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 305 715,35	898 096,97
Rahoitustuotot yhteensä	2 305 715,35	898 096,97
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-7 162,33	-457 472,57
Muille	-869 578,46	-739 366,61
Korkokulut yhteensä	-876 740,79	-1 196 839,18
Rahoituskulut yhteensä	-876 740,79	-1 196 839,18
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 428 974,56	-298 742,21
2.1.7. Verot		
Laskennallisen veroveljan muutos*	548 948,59	-2 129 952,55
Tuloverot yhteensä	548 948,59	-2 129 952,55

*) 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 suuruusena.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

3. Taseen liitetiedot

	31.12.2025	31.12.2024
3.1.1. Aineettomat oikeudet		
Aineettomat oikeudet 1.1.	116 939,04	152 504,40
Lisäykset	121 208,84	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Poistot	-117 624,05	-35 565,36
Aineettomat oikeudet 31.12.	120 523,83	116 939,04
3.1.2. Sijoituskiinteistöt		
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	134 695,29	897 848,76
Lisäykset	0,00	8 590,92
Vähennykset	-41 549,87	-771 744,39
Muut muutokset	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	93 145,42	134 695,29
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos 1.1.	5 167 493,75	3 579 381,14
Lisäykset	68 257,68	1 811 921,31
Vähennykset	-339 829,40	3 210 127,33
Muut muutokset	-2 781 596,35	-3 433 936,03
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos 31.12.	2 114 325,68	5 167 493,75
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1.	22 142 505,87	24 041 498,74
Lisäykset	25 000,00	10 192 331,31
Vähennykset	-2 949 615,09	-9 481 145,42
Muut muutokset	0,00	-2 610 178,76
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	19 217 890,78	22 142 505,87
Osuudet omistusyhteisyrittäjäyrityksistä 1.1.	1 123 318,56	4 599 029,65
Lisäykset	1 612 240,41	622 672,07
Vähennykset	-489 289,18	-6 709 061,31
Muut muutokset	0,00	2 610 678,15
Osuudet omistusyhteisyrittäjäyrityksistä 31.12.	2 246 269,79	1 123 318,56
Sijoituskiinteistöt yhteensä		
Sijoituskiinteistöt 1.1.	28 568 013,47	33 117 758,29
Lisäykset	1 705 498,09	5 985 513,61
Vähennykset	-3 820 283,54	-13 751 823,79
Muut muutokset	-2 781 596,35	-3 433 436,64
Sijoituskiinteistöt yhteensä 31.12.	23 671 631,67	21 918 011,47
3.1.3. Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto 1.1.	52 491,00	0,00
Lisäykset	19 971,52	69 988,00
Muut muutokset	-7 107,97	0,00
Poistot	-16 338,63	-17 497,00
Koneet ja kalusto 31.12.	49 015,92	52 491,00
3.1.4. Muut osakkeet ja osuudet		
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	96,25	0,00
Lisäykset	0,00	97,25
Vähennykset	-96,25	-1,00
Arvomuutokset	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	0,00	96,25
3.1.5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 1.1.	412 706,92	400 193,12
Muutos	-347 927,08	12 513,80
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 31.12.	64 779,84	412 706,92

3.1.6 Saamisten erittely	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset osakkuusyrittäiltä		
Lainasaamiset	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	33 461 343,95	18 346 529,27
Yhteensä	33 461 343,95	18 346 529,27
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	490 000,00	160 000,00
Laskennallinen verosaaminen	0,00	3 884,05
Yhteensä	490 000,00	163 884,05
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	33 951 343,95	18 510 413,32
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset osakkuusyrittäiltä		
Korkosaamiset	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Muut saamiset	12 229,91	318 006,92
Korkosaamiset	440 465,69	538 342,17
Siirtosaamiset	0,00	49 782,19
Yhteensä	452 695,60	906 131,28
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	53 532,84	-16 802,75
Vuokrasaamiset	0,00	71 532,38
Kauppahintasaamiset	0,00	681 616,35
Muut saamiset	415 399,54	450 791,81
Lainasaamiset	160 000,00	362 920,67
Siirtosaamiset	1 049 387,50	55 327,70
Yhteensä	1 678 319,88	1 605 386,16
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 131 015,48	2 511 517,44
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut kulut	1 049 387,50	55 327,70
Siirtosaamiset yhteensä	1 049 387,50	55 327,70
3.2 Taseen vastattavien liitetiedot		
3.2.1 Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	24 000 000,00	24 000 000,00
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.	67 549 814,58	69 517 315,96
Pääomanpalautus	-2 928 054,24	-1 085 392,36
Omien osakkeiden osto	-168 474,85	-882 109,02
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	64 453 285,49	67 549 814,58
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-57 158 388,96	-51 066 652,00
Oikaisut edellisten tilikausiin	0,00	-1 574 548,07
Osingonjako	0,00	0,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-57 158 388,96	-52 641 200,07
Tilikauden voitto	11 316 143,93	-4 517 188,89
Vapaa oma pääoma yhteensä	18 611 040,46	10 391 425,62
Oma pääoma yhteensä	42 611 040,46	34 391 425,62
3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista		
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-57 158 388,96	-52 641 200,07
Tilikauden voitto/tappio	11 316 143,93	-4 517 188,89
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	64 453 285,49	67 549 814,58
Jakokelpoiset varat yhteensä	18 611 040,46	10 391 425,62

3.2.3 Vieras pääoma	31.12.2025	31.12.2025
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Lainat	0,00	618 119,64
Yhteensä	0,00	618 119,64
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 229 191,45	8 767 573,74
Muut velat	261 634,87	2 145 889,43
Laskennallinen verovelka	439 172,70	992 005,34
Yhteensä	10 929 999,02	11 905 468,51
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	10 929 999,02	12 523 588,15
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Lainat	0,00	0,00
Korkovelat	0,00	3 511,21
Muut velat	0,00	430 000,00
Vastikevelat	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	433 511,21
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	591 459,79	1 150 428,52
Saadut ennakot	5 400,62	6 402,77
Ostovelat	164 335,66	67 725,36
Muut velat	6 112 458,64	2 177 073,15
Siirtovelat	123 593,18	180 771,17
Korkovelat	40 739,57	29 895,49
Yhteensä	7 037 987,46	3 612 296,46
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 037 987,46	4 045 807,67
Vieras pääoma yhteensä	17 967 986,48	16 569 395,82
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulujaksotukset	59 227,72	60 425,67
Kulujaksotukset	64 365,46	120 345,50
Muut	0,00	0,00
Siirtovelat yhteensä	123 593,18	180 771,17

Lainojen keskinäiset kovenantit on sidottu korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen.

3.2.4 Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Velkojen yli 5v. jälkeen erääntyvä osuus		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Velan määrä perustuu suunnitelman mukaisiin lyhennyksiin.
lyhennyksiin, joita tässä laskelmassa
ei ole huomioitu .

3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset	31.12.2025	31.12.2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat (1000 euroa)	0	0
Kiinnitykset kiinteistöön (1000 euroa)	0	2 523
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	10 758	9 848
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)	20 044	22 744
Muut vastuusitoumukset		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0	0
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	0	0

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Vahvistamme, että:

- EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta.

- toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittämisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Jyväskylässä 24.3.2026

Petri Roininen
Hallituksen puheenjohtaja

Tapani Rautiainen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Aki Pyysing
Hallituksen jäsen

Juha-Pekka Eskola
Hallituksen jäsen

Taina Ahvenjärvi
Hallituksen jäsen

Pekka Ollikainen
Hallituksen jäsen

Jorma Nieminen
Hallituksen jäsen

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi
KHT

This document contains 53 pages before this page
Dokumentet inneholder 53 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 53 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 53 sider før denne side

Detta dokument innehåller 53 sidor före denna sida

MARKO ANTERO HUTTUNEN

Ovaro Kiinteistösjöitus Oyj, FI23821274, Veturitie 11 T 152, 00520, Helsinki

142eab2f-aa4a-4b5d-a4a5-80cf458e8948 - 2026-03-24 16:28:08 UTC +02:00

BankID / MobileID - a4a3ffa2-40bb-4714-b798-e2757c746345 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PEKKA ANTERO OLLIKAINEN

e47a597d-fdb5-49fc-a3e0-474a70435f70 - 2026-03-24 16:37:44 UTC +02:00

BankID / MobileID - 4b57628f-868f-49ac-a030-2f8b00d8cee5 - FI

PETRI TUOMO ROININEN

5aa6cbf4-50c4-415e-aedb-0b6597f7324e - 2026-03-24 16:49:20 UTC +02:00

BankID / MobileID - 2e9e2819-19a8-4509-a059-bd8777280d4c - FI

Tapani Antero Rautiainen

3d9f1fcf-cfa1-43bb-b4f7-d5f9afe42d2f - 2026-03-24 17:14:43 UTC +02:00

BankID / MobileID - b05ff536-03b1-4400-913e-0443e84041d6 - FI

Taina Johanna Ahvenjärvi

f099dabd-d27b-4472-9408-16460773ba13 - 2026-03-24 17:18:14 UTC +02:00

BankID / MobileID - 770d964c-97ee-496c-b894-2a5c7aa9700a - FI

JUHA-PEKKA ESKOLA

a06c491c-a428-4b6e-bf50-9abf02aa4418 - 2026-03-24 17:28:56 UTC +02:00

BankID / MobileID - 14e65e4d-1fd8-4b51-b766-0f7a75170f35 - FI

AKI TAISTO OLAVI PYYSSING

0a8f2ed6-0db9-423a-874b-13e79de11589 - 2026-03-24 18:00:40 UTC +02:00

BankID / MobileID - a7b4bb43-27a2-44e9-8cee-b74ed1b92c8b - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 54 pages before this page
Dokumentet inneholder 54 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 54 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 54 sider før denne side

Detta dokument innehåller 54 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä</i>
Timo Erkki Nummi	Vahva sähköinen tunnista utuminen	2026-03-24 18:18



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.