



Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja
konsernitilinpäätös

1.1.-31.12.2022

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin tunnusluvut	15
Tunnuslukujen laskentakaavat	17
Konsernitilinpäätös	18
Konsernin laaja tuloslaskelma	19
Konsernitase	20
Konsernin rahavirtalaskelma	21
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	22
Tilinpäätöksen liitetiedot	23
Emoyhtiön tilinpäätös	41
Emoyhtiön tuloslaskelma	41
Emoyhtiön tase	42
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	43
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	44
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	49

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

Vuosi 2022 alkoi pitkään jatkuneessa nollakorkoympäristössä. Se päättyi sodan varjossa sekä nopeasti nousseiden korkojen ja inflaation oloissa.

Suomen talous kääntyi tekniseen taantumaa kahden viimeisen kvartaalin aikana supistuneen bruttokansantuotteen myötä.

Kiinteistömarkkinoilla transaktiot pysähtyivät vuoden jälkimmäisellä puoliskolla korkojen nousun, rahoituksen saatavuuden kiristymisen sekä yleisen epävarmuuden lisääntymisen johdosta.

Olosuhteisiin nähden Ovaron vuosi 2022 oli kohtuullinen.

Yhtiön kannalta merkityksellistä oli marraskuussa 2021 tehty huomattava asuntoportfolion myynti ja lainojen poismaksu. Näiden johdosta Ovaro saattoi suunnata vuoteen 2022 vahvalla omavaraisuudella ja likviditeetillä.

Vuoden 2022 aikana yhtiö jatkoi vuokraustoimintaansa saavuttaen hyvä käyttöasteen.

Yhtiö käynnisti uudet investoinnit hankkimalla omistukseensa kiinteistöjä Tampereelta ja Jyväskylästä. Samalla yhtiö jatkoi yksittäisten huoneistojen myyntiä.

Vuoden aikana luotiin hankekehityksessä kohdevarantoa eli tonttivarauksia sekä aie- ja esisopimuksia tulevista rakennuttamishankkeista.

Toimintaympäristön nopea muuttuminen hiljensi loppuvuodesta asuntojen kysyntää oleellisesti. Tämän johdosta yhtiö siirsi joitakin suunniteltuja aloituksia.

Tuloksellisesti merkityksellinen oli Ovaron osakkuusyhtiö Apitaren vuokraustoiminnan käynnistyminen vuoden 2022 alussa. Toinen osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy jatkoi Kukkula-alueen kehityssuunnitelman tekoa yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa.

Osakkuusyhtiöt kertoivat tilikauden päättymisen jälkeen tammikuussa 2023 saavuttaneensa muutosopimuksesta neuvottelutuloksen Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa. Osakkuusyhtiöt arvioivat, että neuvottelutuloksesta voitaisiin tehdä sopimusosapuolten kesken päätöksiä H1 2023 aikana.

Uusien investointien tuotto yhdessä vanhan kiinteistökannan hyvän käyttöasteen kanssa tuottivat tulokäänteen. Ovaron tulos kääntyi niukasti voitolliseksi. Tuloksen käännevuosi ja toimintaympäristön muutosvuosi osuivat samaan aikaan.

Tulokäänne yhdessä vahvan omavaraisuuden ja likviditeetin kanssa kertovat siitä, että Ovaron on siirtynyt liiketoiminnan kehitys- ja kasvuvaiheeseen. Uskomme, että vuonna 2023 yhtiölle avautuu hyviä mahdollisuuksia käyttää kassaa ja lainanottokapasiteettiaan uusiin kasvuinvestointeihin.

Strategisesti valitulla yhdistelmällä omistettuja kiinteistöjä ja hankekehitystä haetaan pidemmällä aikavälillä paranevaa oman pääoman tuottoa ja ennustettavuutta. Omistetut kiinteistöt tuovat ennustettavuutta. Hankekehitys parantaa pääoman tuottoastetta ja kiertonopeutta.

Saatuaan taseen vahvaksi ja tuloksen voitolliseksi hallitus esittää yhtiökokoukselle maltillista osinkoa. Osingonmaksajaksi palaaminen on yksi signaali yhtiön kehittymisestä.

Omia osakkeitaan yhtiö on ostanut markkinoilta jo pitkään. Tätä toimintaa on tarkoitus jatkaa, kun sille on mahdollisuus ja hallitus arvioi sen osakkeenomistajien kannalta edulliseksi.

Hallitus kiittää vuodesta 2022 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

Hallitus tiedostaa, että Ovarolla on pitkä matka niille tulostasoille, joita tavoittelemme. Pidemmälle katsoen on tärkeää, että yhtiön tase on kunnossa ja se voi hyödyntää taantumassa avautuvat investointimahdollisuudet.

YHTEENVETO KAUDELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2022 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2021)

- Operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli 1,03 miljoonaa euroa (-807 tuhatta euroa, tilinpäätös). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 1 920 tuhatta euroa. Muut liiketoiminnan kulut laskivat vertailukauteen nähden 969 tuhatta euroa, johtuen pääasiassa hallinnon kulujen laskusta, kun ulkoistettujen palveluiden käyttö on vähentynyt. Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitetun pääomallainan korkotuotot. Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 448 tuhatta euroa (-13 124 tuhatta euroa). Yhtiön tulos parani vertailukauteen nähden 13 572 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainat edellisenä vuonna, joka näkyy rahoituskulujen pienentymisenä -432 tuhanteen euroon (-2352 tuhatta euroa). Tulos sisältää syyskuussa toteutetusta portfoliokaupasta syntyneen -420 tuhannen euron myyntitappion.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 5 439 tuhanteen euroon (8 171 tuhatta euroa). Liikevaihdon lasku johtui heikosti tuottaneen asuntokannan myynneistä. Asuntosalkun vuokrausaste oli 95,25 prosenttia (94,91).
- Yhtiö luopui ensimmäisen kvartaalin aikana myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska pääosa myyntisalkusta on myyty.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotto laski hieman Nettotuottojen laskua selittää energiakulujen voimakas nousu erityisesti toimitilakohteiden osalta. Asuntosalkun neliöperusteinen vuokrausaste oli 95,25 prosenttia (94,91).
- Yhtiö hankki Tampereelta ja Jyväskylästä yhteensä neljä toimitilakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu hankintahinta oli 10,1 miljoonaa euroa. Jyväskylästä hankittujen toimitilakiinteistöjen kaupan myyjänä oli kansainvälinen kiinteistösijoitusyhtiö.
- Yhtiön käynnisti hankittujen toimitilakohteiden aktiivisen vuokraustoiminnan ja allekirjoitti mm. pitkäaikaisen vuokrasopimuksen kesäkuussa hankittuun Tampereen toimistokiinteistöön Autismisäätiön kanssa.
- Omavaraisuusaste oli 70,8 prosenttia (31.12.2021: 76,1 prosenttia). Konsernin likviditeetti on erinomainen, kassavarat 6,4 miljoonaa euroa (10,1 miljoonaa euroa).
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli tilikauden päättyessä 4,94 euroa (31.12.2021: 4,82 euroa).
- Yhtiö osti tilikauden aikana omia osakkeita yhteensä 261 659 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2022 yhteensä 472 664 kappaletta.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj tiedotti 1.9.2022 hallituksen päätöksestä mitätöidä yhteensä 398.910 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti on merkitty kaupparekisteriin 9.11.2022. Yhtiön osakemäärä rekisteröinnin jälkeen on 9.200.000 osaketta
- Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää 13.4.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,03 €/osake osingon maksamista.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-12/2022	1-12/2021	<i>muutos</i>
Liikevaihto, t€	5 439	8 171	-33,4 %
Nettotuotto, t€	2 506	4 333	-42,2 %
Katsauskauden tulos, t€	448	-13 124	103,4 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	0,05	-1,44	103,5 %
Taseen loppusumma, M€	63,3	59,3	6,6 %
Rahavarat, M€	6,4	10,1	-36,1 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	1 030	-807	227,6 %
EPRA-tulos/osake, €	0,12	-0,09	231,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	4,8	2,6 %

OHJEISTUS VUODELLE 2023

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2023 tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2022. Tilikauden tulos 2022 oli 448 tuhatta euroa.

Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Jatkossa yhtiö antaa ohjeistuksen konsernin liiketoiminnan koko tuloksesta. Ohjeistuksen muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan laajentuminen vuokraustoiminnan lisäksi kiinteistöjen hankintoihin, myynteihin ja kiinteistökehitykseen. Operatiivinen tulos (EPRA) ei ota huomioon myyntivoittoja tai -tappioita, arvonmuutoksia eikä ajanmukaistuskuluja. Tilikauden tulos kuvaa yhtiön kannattavuutta operatiivista tulosta kattavammin. Vahva tase antaa hyvät lähtökohdat vuodelle 2023.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

BKT:n arvioidaan supistuvan Suomessa 0,2 prosenttia vuonna 2023. Yksityinen kulutus vähenee, kun hintojen nopea nousu heikentää kotitalouksien reaalisia käytettävissä olevia tuloja. BKT:n kasvu toipuu vuonna 2024 1,2 prosenttiin, mikäli inflaatio hidastuu ja tulojen kasvu nopeutuu.

Venäjän hyökkäyssodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Inflaation arvioidaan hidastuvan vuoden 2023 aikana ja kulutuksen toipuvan vuonna 2024. Vuoden 2023 inflaation odotetaan yltävän reiluun 4 prosenttiin. Energian hinnan odotetaan säilyvän alkuvuoden korkealla, mutta keväällä sähkön ja energian hinnan odotetaan laskevan. Venäjän aloittaman hyökkäyssodan vaikutukset aiheuttavat ennusteisiin kuitenkin epävarmuutta. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat inflaatiosuojaa vuokratassavirtaan.

Rakennusteollisuus arvioi vuoden 2023 aloitusten määrän olevan 34 000–36 000 asuntoa.

Suomessa myytiin vanhoja osakehuoneistoja tammi-joulukuussa 60.958 kappaletta, joka on 11 prosenttia vähemmän edellisen vuoden vertailujaksoon verrattuna. Alkuvuoden kauppamäärät olivat kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

(Lähteet: Valtiovarainministeriö, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Rakennusteollisuus, KVKL)

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 5 439 tuhatta euroa (8 171 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 2 732 tuhatta euroa. Ovaro on jatkanut heikosti tuottavien asuntojen myyntiä, mikä näkyy liikevaihdon laskuna.

Nettovuokratuotot olivat 2 506 tuhatta euroa (4 333 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -2 933 tuhatta euroa (-3 838 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 448 tuhatta euroa (-13 977 tuhatta euroa). Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 14 425 tuhatta euroa. Positiiviseen tulosmuutokseen vaikuttivat yhtiön muuttuneet rahoitustuotot ja -kulut sekä sijoituskiinteistöjen osalta kirjattavat luovutusvoitot ja -tappiot sekä käyvänarvon muutokset. Lisäksi yhtiö kirjaa osuuden osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -195 tuhatta euroa (-2 346 tuhatta euroa). Rahoitustuotot olivat 238 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa). Yhtiö antoi edellisenä vuonna pääomallainan osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle, josta korkotuotot pääosin muodostuvat. Rahoituskulut olivat -432 tuhatta euroa (-2 352 tuhatta euroa). Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa.

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista oli -529 tuhatta euroa (-13 783 tuhatta euroa). Luovutusten ja käyvänarvon muutosten osalta tulos parani 13 254 tuhatta euroa. Suurin yksittäinen tekijä vertailukauden tulosmuutokseen oli yhtiön edellisenä vuonna Q2/2021 kirjaama -4 112 tuhatta euroa käyvän arvon muutos. Lisäksi edellisenä vuonna tehtiin 26,1 miljoonan euron portfoliokauppa, josta kirjattiin Q3/2021 myyntitappio 4,3 miljoonaa euroa.

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 590 tuhatta euroa (713 tuhatta euroa).

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 869 tuhatta euroa. Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvon muutoksiin.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavaa evidenssiä siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana. Kyseisen ennusteen mukaan yhtiön vuokrausliiketoiminta (asunnot ja liiketilat) kerryttävät tasaista ja hyvin ennakoitavissa olevia tuottoja ja kuluja. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakkointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 25 % ennakkoidusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2031 välisenä aikana. Vahvistetuista tappioista 16 934 tuhannen euron osalta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2022

EPRA-tulos oli 1,03 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin (1–12/2021) oli -807 tuhatta euroa. EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävimmin seuraavat erät:

- Suurin yksittäinen vaikutus operatiivisen tuloksen (EPRA) parantumiseen oli rahoituskulujen lasku, yhteensä 1 981 tuhatta euroa. Rahoituskulut olivat -371 tuhatta euroa (-2 352 tuhatta euroa), jotka koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista. Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa pois.
- Liikevaihto laski 5 439 tuhanteen euroon (8 171 tuhatta euroa), johtuen edellisenä vuonna toteutetuista portfolio- ja yksittäisistä asuntokaupoista.
- Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 5,50 %-yksikköä suhteessa liikevaihtoon, johtuen pääasiassa energiakulujen kasvusta. Hoitokulut olivat 52,48 % liikevaihdosta, kun vertailukautena hoitokulujen osuus oli 46,97 %.
- Muut liiketoiminnan kulut laskivat -1 944 tuhanteen euroon (-2 794 tuhatta euroa). Lasku johtui pääasiassa ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käytön vähentymisestä.

- Edellisenä vuonna hankitun osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 558 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa). Vuoden 2021 Apitare Oy:n osuus tuloksesta koostui arvonmuutoksesta 713 tuhatta euroa.
- Rahoitustuotot olivat 203 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat Apitare Oy:hyn sijoitetusta pääomalainan korosta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 63 270 tuhatta euroa (31.12.2021: 59 347 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 774 tuhatta euroa (31.12.2021: 45 153 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 18 496 tuhatta euroa (31.12.2021: 14 194 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi lokakuussa 2022 2,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2027. Lyhennyserä on 51 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 2,0 % yli 6 kk:n euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä, kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan 15.6.2027. Lyhennyserä on 76 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 2,0 % yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 2,8 % yli 12 kuukauden euriborin.

Konsernin omavaraisuusaste oli 70,8 % (31.12.2021: 76,1 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 48,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 43,2 miljoonaa euroa), joka sisältää myynnissä olevia asuntoja 3,3 miljoonaa euron arvosta (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa) sekä IFRS 16 mukaisia tontin vuokraoikeuksia 5,4 miljoonaa euron arvosta (31.12.2021: 4,7 miljoonaa euroa).

Ovaro luopui 31.3.2022 myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi sijoituskiinteistöt, jotka koostuvat asuntosalusta sekä toimitilakohteista. Asuntosaluku käsittää sekä myytävät että vuokrattavat asunnot ja niihin kohdistuvat yksittäiset liiketilat. Asuntosalusta vapautetaan myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.

Omistukset	Kohteet	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	m ²	MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	31	49 172	41,7	4,7	37,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	32	50 829	42,9	4,7	38,2

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli joulukuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 6,9 prosenttia (1.1-31.12.2021 7,2 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2022. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.06.2023.

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

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuottoihin ja oletamiin hoitokuluista.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

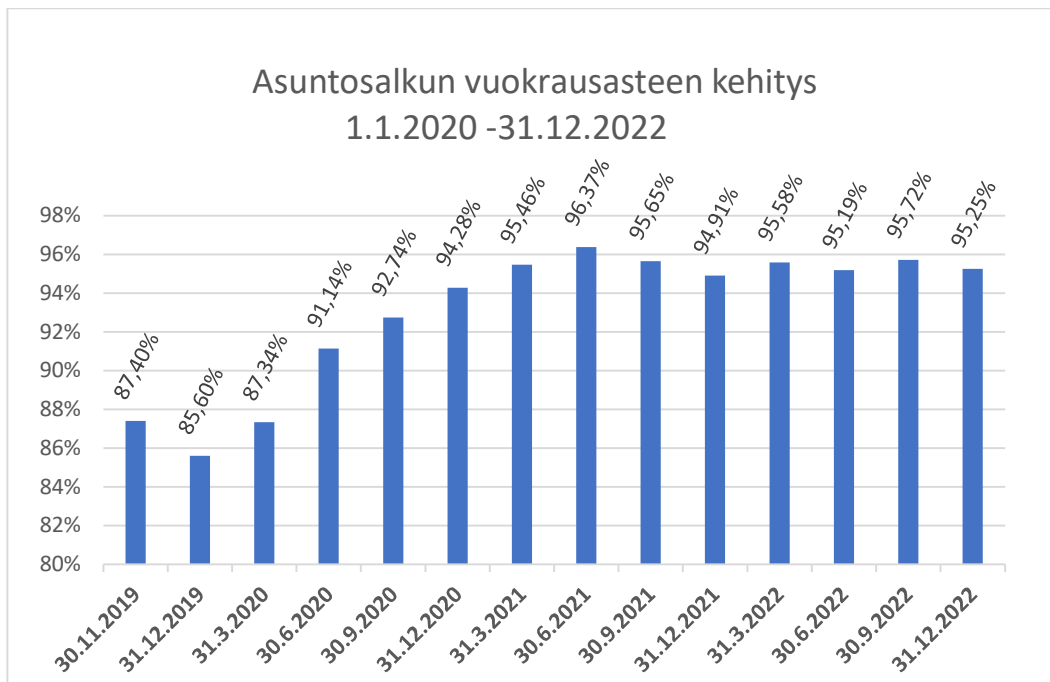
Ovaro osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä. Hervannan yliopistokampuksella osoitteessa Hermiankatu 12:ssa sijaitsevalla kiinteistöllä on oma tontti, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä. Kohteen velaton kauppahinta oli 6 miljoonaa euroa. Ovaro rahoitti kohteen kassavaroilla ja pankkilainalla.

Jyväskylästä ostettiin 3.10.2022 kolme toimistokiinteistöä. Myyjänä kaupassa oli kansainvälinen kiinteistösijoitusyhtiö. Kohteista kaksi sijaitsee ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä osoitteissa Sepänkatu 4 ja Nisulankatu 78. Kolmas kohde sijaitsee yliopistokampuksella osoitteessa Ahlmaninkatu 2. Kohteiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 6.300 m². Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 4.100.000 euroa. Tämäkin kohde rahoitettiin kassavaroilla ja pankkilainalla.

Asuntoja myytiin 1.1.-31.12.2022 yhteensä 200 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin lukuun ottamatta syys- ja joulukuussa tehtyjä portfoliokauppoja, jossa myytiin 116 asuntoa 3,14 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Kaupasta syntyi 420 tuhannen euron myyntitappio.

VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokramarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä 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.

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

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksin 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 sijoituskiinteistöjen arvonmuutokseen, hoitokuluihin, korjausmenoihin ja korkotasoon. Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutokset sijoittajien tuottovaatimuksissa voivat vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoihin ja siten heijastua yhtiön tulokseen.

Vuokra-asuntojen ja toimitilojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut vaikuttavat yhtiön vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin. Yhtiön hoito- ja ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla olisi negatiivinen vaikutus vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Inflaation pysyminen korkealla tasolla tai kiihtyminen nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA).

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Tilikauden päättyessä 31.12.2022 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 727 336 osaketta ja yhtiön hallussa 472 664 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 085 osakasta 31.12.2021 (31.12.2021: 4 355).

Yhtiökokous 13.4.2022 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2021 päättyneen tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille, eikä osinkoa jaeta.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys	2022	2021
Alin kurssi, €	2,70	3,02
Ylin kurssi, €	3,54	4,61
Keskikurssi, €	3,08	3,96
Päätöskurssi, €	2,82	3,06
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€	24,60	27,50
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	1,6	2,5
Vaihdettuja osakkeita, M€	4,93	8,89
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 200 000	9 598 910
- josta yhtiön hallussa	472 664	612 415

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-10 000	2 204 915	24,0	4 002	98,0
10 001-100 000	2 183 222	23,7	73	1,8
100 001 -	4 811 863	52,3	10	0,2
Yhteensä	9 200 000	100,0	4 085	100,0

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.12.2022)		OSAKKEITA	OSUUS	
Nimi		kpl	%	
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27
2	OSUUSASUNNOT OY		1 170 000	12,72
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*2	606 000	6,59
4	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		472 664	5,16
5	ZEROMAN OY	*3	341 666	3,71
6	CORE CAPITAL OY	*4	263 898	2,87
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 419	2,49
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,81
9	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		138 384	1,50
10	ENABLA OY		114 705	1,25
11	SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08
12	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,87
13	SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,78
14	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,77
15	AMLAX OY		70 000	0,76
16	FLYINGCHIPS OY		68 871	0,75
17	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71
18	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68
19	STRÖM LEIF JOHAN		61 868	0,67
20	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60
21	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60
22	KOKKO JOUNI		54 000	0,59
23	GODOINVEST OY		51 790	0,56
24	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,54
25	DADARIPIUS OY		45 421	0,49
26	IIP INVEST IN PEOPLE OY		42 729	0,46
27	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		42 532	0,46
28	EGS SIJOITUS OY		39 734	0,43
29	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	38 119	0,41
30	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,40
YHTEENSÄ			5 973 976	64,93
<p>*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö</p> <p>*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa</p> <p>*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö</p> <p>*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö</p> <p>*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö</p> <p>*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö</p> <p>*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 38 119 yhtiön osaketta</p>				

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj tiedotti 1.9.2022 hallituksen päätöksestä mitätöidä yhteensä 398 910 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti on merkitty 9.11.2022 kaupparekisteriin. Yhtiön osakemäärä rekisteröinnin jälkeen on 9 200 000 osaketta.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen (13.4.2022 alkaen), Jorma J. Nieminen (12.4.2022 asti) Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö BDO Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Taneli Mustonen.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja taluspäällikkö Minna Olin sekä johtaja Marita Polvi-Lohikoski (31.1.2022 asti). Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2022 viisi henkilöä (31.12.2021: kuusi henkilöä).

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

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

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2022

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2022. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

Yhtiökokous valtuutti 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 merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 13.4.2022 valtuutti 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 merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 3.2.2022: 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 22.11.2021. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 2.2.2022 tilanteen mukaan osakkeitaan 682 345 kpl. Tämä vastaa 7,11 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on 9.11.2022 tiedotetun osakkeiden mitätöinnin rekisteröinnin vuoksi alittanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus alitti 5 prosentin rajan 9.11.2022. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 9.200.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 9.200.000 ääntä.

JOHDON LIIKETOIMET JA OSAKKEENOMISTUS

Ovaron johdon liiketoimet ja osakkeenomistus vuodelta 2022 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla <https://ovaro.fi/fi/sijoittajat/johdon-liiketoimet/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiötä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 31,21 prosenttia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita yhteensä 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiökokouksen 9.6.2021 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmästä.

Vuosittaisessa osakekannustimessa asetetaan 3-5 strategiasta johdettua tulostavoitetta, joiden saavuttamisesta palkitaan enintään 7.000 osakkeella vuodessa. Tämän lisäksi yhtiö maksaa osakkeiden luovuttamisesta aiheutuvat verot ja sivukulut. Kolmen vuoden jaksolla tulosten perusteella palkkiona luovutettavien osakkeiden maksimimäärä on 21.000 kpl eli 0,2 % yhtiön osakemäärästä. Tulostavoitteiden saavuttamisen kautta luovutetuissa osakkeissa on myyntikielto 1.1.2024 saakka.

Pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmä muodostuu oikeudesta merkitä yhteensä 90.000 osaketta hintaan 5,00 €/osake. Osakkeiden merkinnät voivat tapahtua ajanjaksolla 1.1.2024 - 31.12.2024. Oikeus merkintöihin kertyy seuraavasti:

- oikeus merkitä ensimmäiset 30.000 osakkeeseen syntyy 1.2.2021
- oikeus merkitä toiset 30.000 osaketta syntyy 1.1.2022
- oikeus merkitä kolmannet 30.000 osaketta syntyy 1.1.2023

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Tiedote 19.01.2023 Kukkula-hankkeen sopimuskokonaisuuden muutoksista neuvottelutulos

Ovaro Kiinteistösjoiituksen, Investors Housen ja Royal Housen tasaosuuksin omistamat yhteisyritykset Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ovat saavuttaneet Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa neuvottelutuloksen muutoksista 11.10.2021 allekirjoitettuun ja tiedotettuun silloisen Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittuun sopimukseen.

Hyvinvointialue, Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy käsittelevät H1 2023 aikana muutokset omissa päättävissä elimissään.

Tiedote 01.03.2023 Ovaron talouspäällikkö ja johtoryhmän jäsen Minna Olin jää pois yhtiön palveluksesta 31.5.2023

Ovaron talouspäällikkö ja johtoryhmän jäsen Minna Olin jää pois yhtiön palveluksesta 31.5.2023. Yhtiö on käynnistänyt uuden taloushallinnosta vastaavan henkilön haun.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösjoiitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2022 on 20 316 925,42 euroa, sisältäen tilikauden voiton 268 462,41 euroa.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää 13.4.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,03 €/osake osingon maksamista.

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.- 31.12.2022	1.1.- 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto, 1 000 €	5 439	8 171	9 677	10 966	12 813
Liiketulos, 1 000 €	643	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938
Tilikauden tulos, 1 000 €	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tulos / osake, €	0,05	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 797 303	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, 1 000 €	63 270	59 347	116 241	159 903	183 235
Omavaraisuusaste, %	70,8 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %
Luototusaste, %, Loan to Value	23,1 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,09	4,96	6,37	7,64	8,22
Nettovelkaantumisaste, %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**
Osakkeiden lukumäärä	9 200 000	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 727 336	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	24 611	27 499	38 103	39 855	45 943
	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	77,6 %	94,7 %	95,1 %		
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***			95,5 %	89,1 %	94,7 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	80,0 %	91,4 %	92,7 %		
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***			93,1 %	85,8 %	89,9 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,0 %	3,4 %	2,8 %		
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***			3,6 %	3,0 %	3,0 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,9 %	7,2 %	5,8 %		
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***			5,5 %	4,8 %	4,4 %

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

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

*** Tunnusluku vuodelle 2020 laskettuna vanhalla salkkujaotellulla vertailtavuuden parantamiseksi, vuoden 2020 kvartaalien vertailutietojen osalta tietoja ei ole päivitetty vanhalla salkkujaolla

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €	1 030	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,12	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 123	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 123	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,94	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 123	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,94	4,88	6,30	7,78	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,94	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA alkutuotto (NIY), %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-53	8 058	12 597	6 334	12 625
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	582	5 725	1 993	1 873	252
- / + Verot	0	-853	-2 873	-1 288	3 161
-/+ Muut oikaisut	53	-613	0	0	0
EPRA tulos	1 030	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,12	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	78 706
Laskennalliset verot	-1 651	-1 856	-1 024	1 920	3 161
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 123	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,94	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 651	-1 856	-1 024	1 920	
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 123	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,94	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 651	-1 340	-937	1 348	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 123	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,94	4,88	6,30	7,78	
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	39 560	36 690	90 969	122 767
Annualisoidut vuokrat		5 439	8 171	9 677	10 966
Annualisoidut hoitokulut *)		-2 933	-3 838	-4 348	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	2 506	4 333	5 330	6 210
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	2 506	4 333	5 330	6 210
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	8	4	19	68
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	549	405	800	882
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

*) Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi. Tunnusluvun vertailuvuoden 2019 tiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua, mutta ei vuoden 2018 tunnuslukuja.

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 määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

$$\text{Oman pääoman tuotto, \% (ROE)} = \frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösjoiitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3.	5 439	8 171
Hoitokulut	4.	-2 933	-3 838
Nettotuotot		2 506	4 333
Vuokraustoiminnan kulut	4.	-349	-550
Hallinnon kulut	4.	-1 526	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5.	-50	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		-1 925	-2 894
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		582	1 439
Tuotot luovutuksista	6.	-582	-5 725
Huoneistojen käypien arvon muutos	6.	53	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		-529	-13 783
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		590	713
Liiketulos		643	-11 631
Rahoitustuotot	7.	238	6
Rahoituskulut	7.	-432	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		-195	-2 346
Tulos ennen veroja		448	-13 977
Verot	8.	0	853
Tilikauden voitto/tappio		448	-13 124
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		448	-13 124
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	19.	0,05	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa	19.	0,05	-1,44
Kauden laaja voitto/tappio		448	-13 124
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		448	-13 124

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9.	39 560	36 690
Vuokraoikeudet	13.	5 443	4 655
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		45 003	41 345
Koneet ja kalusto	14.	606	295
Laskennallinen verosaaminen	8.	1 651	1 856
Muut saamiset	10.	2 900	2 800
Muut osakkeet ja osuudet	11.	438	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	12.	1 303	713
Pitkäaikaiset varat yhteensä		51 901	47 009
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	15.	1 673	439
Rahavarat	16.	6 429	10 057
Lyhytaikaiset varat yhteensä		8 102	10 496
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9. ja 17.	3 267	1 842
VARAT YHTEENSÄ		63 270	59 347
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		68 211	69 039
Kertyneet voittovarot		-47 886	-34 762
Tilikauden tulos		448	-13 124
Oma pääoma yhteensä	18.	44 774	45 153
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	20.	10 912	7 356
Vuokrasopimusvelat	13.	5 479	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	20.	358	208
Pitkäaikaiset velat yhteensä		16 748	12 263
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	20.	436	186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	21.	899	975
Vuokrasopimusvelat	13.	137	58
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 471	1 219
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	17.	277	712
Velat yhteensä		18 496	14 194
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		63 270	59 347

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2022	* 1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		5 563	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista		-5 622	-6 584
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-59	1 492
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-356	-2 264
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-415	-772
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		-564	-2 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-11 509	-1 165
Sijoituskiinteistöjen myynnit		4 814	39 132
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-7 259	35 167
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-827	-757
Lainojen takaisinmaksut		-211	-30 420
Lainojen nostot		5 082	1 895
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		4 045	-29 282
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-3 628	5 113
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		10 057	4 944
Rahavarat katsauskauden lopussa		6 429	10 057

* Rahavirtalaskelman vertailutiedot vuodelta 2021 on muutettu vastaamaan 2022 periaatteita ja on näin vertailukelpoinen.

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 voittovarajat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos	0	0	-13 124	-13 124
Omien osakkeiden osto	0	-757	68	-689
Muu muutos	0	0	26	26
Oma pääoma 31.12.2021	24 000	69 039	-47 886	45 153
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos	0	0	448	448
Omien osakkeiden osto	0	-827	0	-827
Oma pääoma 31.12.2022	24 000	68 212	-47 438	44 774

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 Mannerheimintie 103b, 00280 HELSINKI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösjoiutusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asunto- ja toimitilasjoiuttamisesta.

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

Ovaron hallitus on kokouksessaan 15.3.2023 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa 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 yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

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

Arvopaperimarkkinalain 7 luku 8 § säännös 5 ilmoitusvelvollisuuden mukaan yhtiö ilmoittaa, että Yhtiön tilintarkastaja ei ole varmentanut tai tilintarkastanut ESEF-muotoista tilinpäätöstä 31.12.2022

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

Tytäryhtiöt

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

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

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

Tilikauden aikana hankitut tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siitä hetkestä lähtien, kun Ovaro on saanut määräysvallan tai yhteisen määräysvallan. Vastaavasti tilikauden aikana myydyt tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siihen 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 yhteisyrityksiin ja yhteisiin toimintoihin. Yhteisyritykset yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Ovaro ei ole tilikaudella 2022 ottanut käyttöön uusia standardeja eikä tulkintoja. Standardeihin tehdyillä uudistuksilla ja vuosittaisilla parannuksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Ovaro ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja niiden tulkintoja tämän tilinpäätöksen laadinnassa. Ovaro ottaa käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien.

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

Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 869 tuhatta euroa. Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvonnäyttöihin. Lisätietoja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 8. Verot.

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 Kiinteistösijoituksen 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 muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistuksella ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

<u>Liikevaihto</u>	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
<u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u>		
Bruttovuokrat	5 077	7 826
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	362	345
Yhteensä	5 439	8 171

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 tyhjiä asuntojen sähkölaskut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagerien hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

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

<u>Kulujen erittely lajeittain</u>	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Kiinteistöjen hoitokulut	-2 933	-3 838
Vuokraustoiminnan kulut	-349	-550
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-632	-801
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	-24	-76
Hallinnon muut kulut	-910	-1 425
Yhteensä	-4 847	-6 690

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-70	-172
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-16	-39
Veropalvelut	-1	0
Muut palvelut	-27	-5
Yhteensä	-114	-216

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos	-30	10
Luottotappiot	-28	-52
Muut kiinteistöjen tuotot	47	0
Yhteensä	-10	-42

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 siirtyessä.

Kauden aikana 1.1.-31.12.2022 myytiin yhteensä 200 huoneistoa (1.1.-31.12.2021: 588 kpl).

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

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

<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-287	-4 561
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-294	-1 164
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	53	-8 058
Yhteensä	-529	-13 783

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 hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

<u>Rahoitustuotot ja -kulut</u>	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-229	-1 963
Muut rahoituskulut	-203	-389
Rahoituskulut yhteensä	-432	-2 352
Rahoitustuotot	238	6
Yhteensä	-195	-2 346

8. Tuloverot ja laskennalliset verot

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

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

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

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 869 tuhatta euroa. Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvon muutoksiin.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavaa evidenssiä siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana. Kyseisen ennusteen mukaan yhtiön vuokrausliiketoiminta (asunnot ja liiketilat) kerryttävät tasaista ja hyvin ennakoitavissa olevia tuottoja ja kuluja. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 25 % ennakoitavista hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2031 välisenä aikana. Vahvistetuista tappioista 16 934 tuhannen euron osalta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on muuttunut vuonna 2018 verovelvolliseksi rahaston purkamisen seuraksena. Asuinalovarauksiin liittyvä laskennallinen verovelka on huomioitu ensimmäisen kerran vuonna 2022. Laskennallinen verovelkakirjaus on vähennetty kertyneistä voittovaroista. Laskennallisen verovelansuuruus on 205 tuhatta euroa.

	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Aikaisempien tilikausien verot	3	-1
Laskennallisten verojen muutos	-3	854
Konsernin verot katsauskaudelta	0	853

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

	1.1. -31.12.2022	* 1.1. -31.12.2021
Verokantatäsmäytys		
1000 EUR		
Tulos ennen veroja	448	-13 977
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	-90	2 795
Verotukselliset tappiot joista ei kirjattu laskennallista veroa	0	-50
Aiempien tilikausien tappiosta kirjattu laskennallinen verosaaminen	869	0
Sijoituskiinteistöjen tilikauden arvonmuutoksen vero-osuus	-267	1 853
Sijoituskiinteistöjen ajanmukaistamiskulujen vero-osuus	154	-263
Sijoituskiinteistöjen myynnit vero-osuus	150	912
Sijoituskiinteistöjen myynnit kertyneiden arvonmuutosten vero-osuus	-822	-1 624
IFRS 16 -standardin vuokrasopimuksiin liittyvät tilikaudella tulokseen kirjatut vero-osuudet	14	22
Tilikaudella kirjattujen luottotappio-odotusten vero-osuus	6	2
Muutos väliaikaisissa eroissa	90	-2 795
Aikaisempien tilikausien sijoituskiinteistöjen myyntiin liittyvät verot taseesta	-107	0
Aikaisempien tilikausien verot tuloksesta	3	1
Verot tuloslaskelmassa	0	853

1000 euroa

1.1.2022	1 856
Muutos tuloslaskelmassa	0
Asuinalovaraus laskennallinen verovelka	-205
31.12.2022	1 651
Laskennallinen verosaaminen	1 651

1000 euroa

1.1.2021	1 024
Muutos tuloslaskelmassa	853
Muu oikaisu	-21
31.12.2021	1 856
Laskennallinen verosaaminen	1 856

* Verokantatäsmäytyksen vertailutiedot vuodelta 2021 on muutettu vastaamaan 2022 erittelyitä ja on näin vertailukelpoinen.

9. Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Arvonmäärittäysmalli

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

Arvioitsija noudattaa Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

Arvon laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta.

Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonmäärittäysmallia.

Ovaron sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäminen perustuu pääasiassa 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 kuntosuoraa. Suurin painoarvo on kuitenkin samassa kohteessa olevilla havainnoilla. Yksittäisen kohteen arvo saadaan kertomalla mallin tuottama neliöhinta kohteen yhtiöjärjestyksen mukaisella pinta-alalla.

Kvantitatiivisella arvonmäärittäysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpänä lähtöaineistona on käytetty Kiinteistöväylätalouden Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajen 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. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, käyttöasteesta, hoito- ja ylläpitokuluista sekä ikääntymisen mukanaan tuomien ajanmukaistamis- ja peruskorjaus tarpeista. Arvonmäärittäysmallissa 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 merkittävien syöttötietojen Kiinteistöväylitysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonnäytymisessä kasvasi vasta siinä vaiheessa kohdetta arvostettaessa, kun alueella tai kohteessa ei ole käyty viimeisten 3 vuoden aikana asuntokauppaa. Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä ollut sellaisia alueita tai kohteita joissa ei olisi käyty kauppaa viimeisen 3 vuoden aikana.

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

Yksittäisen huoneiston arvonnäytymisessä ei ole huomioitu mahdollisia tukkualennuksia tai muita vähennyksiä (esim. myyntikuluja).

Käytetyn arvonnäytymismallin syöttötiedot:

1. Markkinainformaatio
 - Kiinteistöväylitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien 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 arvonnäytymisessä käytetään julkisista tietolähdetietoja sekä arvioitsijan omia käytettävissä olevia vertailukelpoisia markkinatietoja

Käytetyn arvonnäytymismallin 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

Arvonnäytymisprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnäytymisprosessi 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 arvonnäytymisen yhteydessä ja muutokset ja arvonnäytymisen tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonnäytymisessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	43 187	109 310
Lisäykset	13 196	5 463
Vähennykset	-8 166	-63 565
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	53	-8 021
Siirto erien välillä	-3 544	-1 841
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	3 544	1 841
Käypä arvo	48 270	43 187

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista. Vuonna 2022 ei ole tapahtunut muutoksia laskentaparametreissa.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2023.

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 2022.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2022	-	-	48 270		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5%	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022	43 443	45 857	48 270	50 684	53 097
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2021	38 868	41 028	43 187	45 346	47 506

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2022

	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	10,0 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %	77,9 %
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	6,4
Hoitokulut kasvuoletus, %	2,0 %
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0 %
Inflaatio-oletus, %	2,0 %

Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Tuottoarvo	12 320	0
Kauppa-arvo	30 507	38 532
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	42 827	38 532
Käyttöoikeusomaisuuserät	5 443	4 655
Sijoituskiinteistöt yhteensä	48 270	43 187

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

10. Muut saamiset	31.12.2022	31.12.2021
1000 EUR		
Muut saamiset 1.1.	2 800	0
lisäykset	100	2 800
muut saamiset 31.12.	2 900	2 800
11. Muut osakkeet ja osuudet		
1000 EUR		
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.		
lisäykset	499	0
vähennykset	-62	0
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	438	0
12. Osuudet osakkuusyhtiöistä		
1000 EUR		
Osuudet osakkuusyhtiöistä 1.1.	713	0
lisäykset	590	713
Osuudet osakkuusyhtiöistä 31.12.	1 303	713

13. Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösjoiituksen 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 vuoranimaksuvelvoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2022	4 517	138	4 655	4 757
Lisäykset	1 080	0	1 080	1 080
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-136	-31	-167	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	0	0	0	141
Maksut	0	0	0	-233
Vähennykset	-121	-4	-125	-129
31.12.2022	5 341	103	5 443	5 616
1.1.2021	7 387	27	7 414	7 641
Lisäykset	2 024	141	2 165	2 165
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-124	-30	-154	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	0	0	0	330
Maksut	0	0	0	-418
Vähennykset	-4 770	0	-4 770	-4 961
31.12.2021	4 517	138	4 655	4 757
Vuokravastuiden ikäjakauma	31.12.2022	31.12.2021		
alle vuosi	216	165		
1-5 vuotta	1 175	1 066		
yli 5 vuotta	10 284	10 013		
Sopimuksen mukainen vastuu	11 675	11 244		
Kirjanpitoarvo	5 443	4 655		

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksi:	4	191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-159	-154
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-141	-330
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-295	-293

14. Koneet ja kalusto

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Hankintameno 1.1.	295	500
Lisäykset	360	136
Vähennykset	0	-302
Poistot	-49	-39
Kirjanpitoarvo 31.12.	606	295

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.

Vuokrasaamiset ja muut saamiset

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Maksetut ennakot	1 460	265
Vuokra- ja myyntisaamiset	214	174
Yhteensä	1 673	439

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2022 olivat yhteensä 214 tuhatta euroa (31.12.2021: 174 tuhatta euroa).

16. Rahoitusvarat

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

<u>Rahavarat</u>	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Rahavarat tileillä	6 429	10 057
Yhteensä	6 429	10 057

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 muun toiminnan asutokannasta kulloinkin sopivat asunnot yksittäismyyntiin. Loput muun toiminnan asutokannasta pysyvät toistaiseksi normaaliin vuokraustoiminnan piirissä. Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että yksittäismyynnin piirissä on riittävästi asuntoja asuntomyyntitavoitteen saavuttamiseksi. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneistot on luokiteltu taseessa myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2022 olivat 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2022 olivat 0,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2022 olivat tasearvoilla 8,1 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2021: 59,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 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 omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseen laskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2022 oli 44,8 miljoonaa (31.12.2021: 45,2 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 472 664 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 14.4.2021 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 14.4.2021 ja on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 17.1.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 100 000 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 28.2.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti 11.4.2022 varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella jatkaa 28.2.2022 päätettyä yhtiön omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta. Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankinta lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Hallitus päätti nyt jatkaa hankintaohjelmaa siten, että hankinta lopetetaan 18.08.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. 31.12.2022 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 259 159 osaketta.

Yhtiökokous päätti 13.4.2022 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 039	69 796
Omien osakkaiden osto	-827	-757
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	68 212	69 039
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	92 212	93 039

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 472 664 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 612 415 osaketta.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 9 200 000, jotka tuottavat yhteensä 9 200 000 ääntä.

Yhtiön omassa hallussa olevilla 472 664 osakkeella (tilanne 31.12.2022) ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksissa. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2022 oli 8 727 336.

19. Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	448	-13 124
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 797	9 108
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,05	-1,44
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,05	-1,44

20. Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräännyy kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 51 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräännyy kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina eräännyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman ennenaikaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika oli alunperin 4,5 vuotta, mutta ennenaikainen takaisin maksu oli sallittu ja laina olisi eräännytynyt viimeistään 1.12.2024 ja kokonaiskorko oli 5,25 %:a. Lainan vakuutena oli tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit oli sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö täytti kaikki kovenanttiehdot laina-aikana.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset velat		
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 188	8 068
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-277	-712
Vuokrasopimusvelat	5 479	4 699
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	358	208
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 748	12 263
Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	436	186
Vuokrasopimusvelat	137	58
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	572	244
Nettovelat		
1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Rahavarat	6 429	10 057
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-5 479	-4 699
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-11 188	-8 068
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-137	-58
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-436	-186
Nettovelat	-10 811	-2 954

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2022	10 057	-13 011	-2 954
Muutos rahoituslaskelma	-3 626	-5 652	-9 278
Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		1 407	1 407
Muu muutos		18	18
Tuloslaskelma		-2	-2
Nettovelat 31.12.2022	6 431	-17 240	-10 808

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2021	4 944	-56 010	-51 066
Muutos rahoituslaskelma	5 113	28 974	34 087
Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		16 130	16 130
Muu muutos		-1 833	-1 833
Tuloslaskelma		-272	-272
Nettovelat 31.12.2021	10 057	-13 011	-2 954

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	277	712

21. Muut lyhytaikaiset velat

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

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

Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Saadut ennakot	93	0
Ostovelat	279	72
Muut velat	340	605
Siirtovelat	187	298
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	899	975

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista.

22. Vastuositoumukset

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>		
Kiinnitykset yhteensä	8 523	6 000
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	10 111	5 222
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	21 577	2 334
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu	195	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 keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 553 tuhatta euroa (31.12.2021: 6 354 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvien lainojen osalta noin -46 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -46 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2021: -63 tuhatta euroa ja -63 tuhatta euroa).

Emoyhtiölainojen pääoma on 6 924 tuhatta euroa (31.12.2021: 1900 tuhatta euroa).

Korkoriskiä alentaa eri korkokantoihin jakautuvat lainapääomat, joiden kokonais korko-osuudet koostuvat pääosin lainaan sidotusta kiinteästä korosta sekä muuttuvasta markkinaehtoisesta korosta.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä erääntyy maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeetti-ongelmia.

Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	574	7 535	0	8 110
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	279	1 117	3 361	4 758
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	216	1 175	10 284	11 675
Ostovelat	372			372
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	277			277
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022	1 719	9 828	13 645	25 192

31.12.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	53	2 009	0	2 062
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	629	2 515	7 566	10 709
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	165	1 066	10 013	11 244
Ostovelat	236			236
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	712			712
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2021	1 795	5 590	17 579	24 963

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaaviin liittyvää riskiä. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

		1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
1000 euroa	31.12.2022					
Vuokrasaamiset		54	11	24	123	212
Odotetut luottotappiot		-5	-3	-19	-116	-143
Kirjanpitoarvo		49	8	5	7	69
				61-180 päivää	Yli 180 päivää	
1000 euroa	31.12.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		33	24	27	90	174
Odotetut luottotappiot		-3	-6	-21	-84	-114
Kirjanpitoarvo		30	18	6	6	60

Ovaro kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvoalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 143 tuhatta euroa (31.12.2021: 114 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 31.12.2022 oli 70,8 % (31.12.2021: 76,1 %).

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 2022.

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 31.12.2022	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	10 912		10 912		10 912
Vuokrasopimusvelat	5 479			5 479	5 479
Muut pitkäaikaiset velat	358		358		358
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	436		436		436
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	899		899		899
Vuokrasopimusvelat	137			137	137
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	277		277		277
Rahoitusvelat 31.12.2021					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	7 356		7 356		7 356
Vuokrasopimusvelat	4 699			4 699	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	208		208		208
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	186		186		186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	975		975		975
Vuokrasopimusvelat	58			58	58
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	712		712		712
Hierarkia taso 3 muutos taulukko					
	31.12.2022	31.12.2021			
Vuokrasopimusvelat 1.1.	4 758	7 641			
siirto erien välillä	-135	-103			
tilikauden lyhennykset	-91	-593			
tilikauden myynnit	-129	-2 834			
tilikauden lisäykset	1 077	589			
lyhyt aikaiset velat	137	58			
Vuokrasopimusvelat 31.12.	5 616	4 758			

24. Lähipiiri

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

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 miljoonaa euroa.

Ovaron hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmästä.

Vuosittaisessa osakekannustimessa asetetaan 3-5 strategiasta johdettua tulostavoitetta, joiden saavuttamisesta palkitaan enintään 7.000 osakkeella vuodessa. Tämän lisäksi yhtiö maksaa osakkeiden luovuttamisesta aiheutuvat verot ja sivukulut. Kolmen vuoden jaksolla tulosten perusteella palkkiona luovutettavien osakkeiden maksimimäärä on 21.000 kpl eli 0,2 % yhtiön osakemäärästä. Tulostavoitteiden saavuttamisen kautta luovutetuissa osakkeissa on myyntikielto 1.1.2024 saakka.

Pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmä muodostuu oikeudesta merkitä yhteensä 90.000 osaketta hintaan 5,00 €/osake. Osakkeiden merkinnät voivat tapahtua ajanjaksolla 1.1.2024 - 31.12.2024. Oikeus merkintöihin kertyy seuraavasti:

oikeus merkitä ensimmäiset 30.000 osakkeeseen syntyy 1.2.2021
oikeus merkitä toiset 30.000 osaketta syntyy 1.1.2022
oikeus merkitä kolmannet 30.000 osaketta syntyy 1.1.2023

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	157	177
Osakeperusteiset maksut	24	76
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	193	316
Yhteensä	374	569
Henkilöstön lukumäärä	5	6

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

Hallituksen palkkiot	1.1. -31.12.2022	1.1. -31.12.2021
1 000 EUR		
Petri Roininen (puheenjohtaja)	30	33
Tapani Rautiainen	18	18
Taina Ahvenjärvi	18	18
Eljas Repo	18	18
Aki Pyysing	18	18
Pekka Ollikainen	14	0
Jorma J. Nieminen	5	18
Yhteensä	120	123

25. Konserniyhtiöt

Sijoituskiinteistöt 31.12.2022

	<u>Emoyhtiön</u>	<u>Konsernin</u>
	omistusosuus	omistusosuus
As Oy Espoon Albert (vain autopaikka)	0,09 %	0,09 %
As Oy Espoon Tiilentekijä (vain autopaikka)	0,07 %	0,07 %
As Oy Forssan Hellaanpuisto	10,39 %	10,39 %
As Oy Haminan Tervaniemi	91,63 %	91,63 %
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	84,01 %	84,01 %
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	37,00 %	37,00 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	100,00 %	100,00 %
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	31,91 %	31,91 %
As Oy Järvenpään Saundi (vain autopaikkoja)	0,08 %	0,08 %
As Oy Kirkkonummen Tammi (vain autopaikkoja)	1,19 %	1,19 %
As Oy Kokkolan Luotsi	10,63 %	10,63 %
As Oy Kokkolan Omenapiha Bostads Ab	26,12 %	26,12 %
As Oy Kotkan Alahovintie 7	96,29 %	96,29 %
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	96,19 %	96,19 %
As Oy Lahden Jukolan Aapo	95,79 %	95,79 %
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	100,00 %	100,00 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	44,31 %	44,31 %
As Oy Mällinkatu 6	100,00 %	100,00 %
As Oy Porin Huvitus	15,64 %	15,64 %
As Oy Porin Kommodori	2,03 %	2,03 %
As Oy Porin Pihlavankangas	26,70 %	26,70 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	83,00 %	83,00 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	90,26 %	90,26 %
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33 (vain liiketilat)	6,05 %	6,05 %
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	100,00 %	100,00 %
As Oy Tampereen Solaris (vain autopaikkoja)	0,16 %	0,16 %
As Oy Vaasan Aleksander (vain autopaikkoja)	1,03 %	1,03 %
As Oy Vaasan Asemakatu 9 Bostads Ab	4,19 %	4,19 %
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	38,91 %	38,91 %
As Oy Vantaan Rusakko	45,20 %	45,20 %
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	95,23 %	95,23 %
As Oy Varkauden Onnela	100,00 %	100,00 %
Bostads Ab Lindhearst As Oy	15,63 %	15,63 %
Hermitec Oy	100,00 %	100,00 %
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Ahlmaninkatu 2	100,00 %	100,00 %
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Nisulankatu 78	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Keski-Suomen Talo	100,00 %	100,00 %
Ovaro Kiinteistökehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Kortepohjan Liikekeskus Oy	0,00 %	100,00 %
Osakkuusyhtiöt		
Apitare Oy	33,33 %	33,33 %
Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I	33,33 %	33,33 %
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	33,33 %	33,33 %

Emoyhtiön tilinpäätös

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIIKEVAIHTO	2.1.1.	5 302 107,73	8 151 601,12
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.2.	657 292,25	-13 043 613,50
Henkilöstökulut	2.1.3.	-631 532,54	-791 278,23
Poistot ja arvonalentumiset	2.1.4.	-49 287,60	-39 141,43
Liiketoiminnan muut kulut	2.1.5.	-4 842 946,65	-7 314 199,93
LIIKEVOITTO/TAPPIO		435 633,19	-13 036 631,97
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä		6 760,00	121 146,50
Muut korko- ja rahoitustuotot		236 455,65	6 020,68
		<u>243 215,65</u>	<u>127 167,18</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-78 010,26	-280 624,08
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-206 730,04	-1 934 747,39
		<u>-284 740,30</u>	<u>-2 215 371,47</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.1.6.	-41 524,65	-2 088 204,29
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		394 108,54	-15 124 836,26
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		394 108,54	-15 124 836,26
Tuloverot	2.1.7.	-125 646,13	877 789,40
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		268 462,41	-14 247 046,86

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
** Aineettomat oikeudet	3.1.1.	187 708,19	195 921,62
** Muut pitkävaikutteiset menot	3.1.2.	1 633 487,77	1 633 930,17
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		1 821 195,96	1 829 851,79
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	3.1.3.	17 631,33	26 498,41
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3.1.2.	31 735 606,47	27 945 908,14
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3.1.2.	5 779 030,13	8 454 016,59
Muut osakkeet ja osuudet	3.1.4.	437 597,25	0,00
Sijoitukset yhteensä		37 952 233,85	36 399 924,73
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	3.1.2.	-1 077 716,02	-5 736 433,96
** Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3.1.5.	220 099,01	73 924,78
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		38 933 444,13	32 593 765,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	3.1.6.	5 960 917,80	4 634 287,76
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.6.	2 803 205,76	1 329 585,10
Rahat ja pankkisaamiset		5 570 422,78	9 310 647,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		14 334 546,34	15 274 520,48
VASTAAVAA YHTEENSÄ		53 267 990,47	47 868 286,23
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		24 000 000,00	24 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		70 521 774,23	71 348 545,40
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-50 473 311,22	-36 226 264,36
Tilikauden voitto (tappio)		268 462,41	-14 247 046,86
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.1.	44 316 925,42	44 875 234,18
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		6 668 750,00	1 900 000,00
Velat saman konsernin yrityksille		825 000,00	0,00
Muut velat		353 911,76	205 097,50
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		7 847 661,76	2 105 097,50
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		255 000,00	0,00
Saadut ennakot		78 582,58	72 044,48
Ostovelat		38 127,21	146 862,88
Velat saman konsernin yrityksille		383 102,76	101 454,37
Muut velat		192 256,33	25 316,98
Siirtovelat		156 334,41	542 275,84
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 103 403,29	887 954,55
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.2.	8 951 065,05	2 993 052,05
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		53 267 990,47	47 868 286,23

** Taseen 2021 vertailuluvut on korjattu vastaamaan taseen 2022 eritelytason lukuja

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1.-31.12.2022	* 1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Vuokrauksesta saadut maksut	5 418 823,49	8 080 314,99
Maksut liiketoiminnan kuluista	-5 247 792,27	-6 006 570,75
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	171 031,22	2 073 744,24
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-559 527,99	-2 448 032,41
Saadut korot liiketoiminnasta	4 950,17	6 020,68
Maksetut välittömät verot	-276,17	0,00
Liiketoiminnan rahavirta	-383 822,77	-368 267,49
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-383 822,77	-368 267,49
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-11 258 090,22	-1 165 000,00
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,00	0,00
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-564 020,15	-2 800 000,00
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4 813 579,47	39 121 727,89
Investointien rahavirta (B)	-7 008 530,90	35 156 727,89
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	5 907 150,00	1 895 500,00
Annetut lainat	-1 352 000,00	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	-826 771,17	-757 869,22
Lainojen takaisinmaksut	-76 250,00	-30 261 239,74
Rahoituksen rahavirta (C)	3 652 128,83	-29 123 608,96
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-3 740 224,84	5 664 851,44
Rahavarat tilikauden alussa	9 310 647,62	3 645 796,18
Rahavarat tilikauden lopussa	5 570 422,78	9 310 647,62

* Rahavirtalaskelman vertailutiedot vuodelta 2021 on muutettu vastaamaan 2022 periaatteita ja on näin vertailukelpoinen.

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 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

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. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
2.1.1. Liikevaihto		
Liikevaihto		
Vuokratuotot	5 033 299,09	7 796 104,26
Käyttökorvaukset	268 808,64	355 496,86
Liikevaihto yhteensä	5 302 107,73	8 151 601,12
2.1.2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	610 292,25	-13 068 718,16
Muut tuotot	47 000,00	25 104,66
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	657 292,25	-13 043 613,50
2.1.3. Henkilöstöä koskevat liitetiedot		
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-546 728,00	-680 096,39
Eläkekulut	-81 986,10	-91 138,82
Muut henkilösivukulut	-2 818,44	-20 043,02
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä	-631 532,54	-791 278,23
Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-157 315,56	-176 575,71
Hallituksen jäsenet	-120 300,00	-123 300,00
Henkilöstön määrä	5	6
2.1.4. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-35 234,74	-26 014,57
Poistot koneista ja kalustosta	-14 052,86	-13 126,86
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-49 287,60	-39 141,43
2.1.5. Liiketoiminnan muut kulut		
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon kulut	-809 826,02	-1 361 684,42
Kiinteistöjen hoitokulut*	-3 635 474,44	-4 661 542,21
Vuokraustoiminnan kulut*	-340 207,06	-1 252 554,24
Luottotappiot	-57 439,13	-38 419,06
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-4 842 946,65	-7 314 199,93
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastusyhteisö		
PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	0,00	-112 714,76
BDO Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	-70 264,18	-59 520,00
Muut palkkiot	-27 712,99	-4 996,14
Yhteensä	-97 977,17	-177 230,90
2.1.6. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	6 760,00	121 146,50
Muilta	236 455,65	6 020,68
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	243 215,65	127 167,18
Rahoitustuotot yhteensä	243 215,65	127 167,18
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-78 010,26	-280 624,08
Muille	-206 730,04	-1 934 747,39
Korkokulut yhteensä	-284 740,30	-2 215 371,47
Rahoituskulut yhteensä	-284 740,30	-2 215 371,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-41 524,65	-2 088 204,29
2.1.7. Verot		
Laskennallisen verovelan muutos*	-125 646,13	877 789,40
Tuloverot yhteensä	-125 646,13	877 789,40

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

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

3. Taseen liitetiedot 31.12.2022 31.12.2021**** Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöt 1.1.		84 132 254,32
Lisäykset		2 763 952,30
Vähennykset		-49 396 771,49
Käyvän arvon muutokset		-5 005 755,57
Sijoituskiinteistöt 31.12.		32 493 679,56

** 31.12.2021 tilinpäätöksen taseen liitetiedoissa sijoituskiinteistöt ovat sisältäneet sijoituskiinteistöerien lisäksi aineettomat oikeudet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet. 2022 taseen liitetietojen osalta omaisuuserät on eritelty alapuolelle lajeittain sekä korjattu 2022 omaisuuserään 2021 vertailuluku.

3.1.1. Aineettomat oikeudet 31.12.2022 31.12.2021

Aineettomat oikeudet 1.1.	195 921,62	408 045,20
Lisäykset	27 021,31	89 321,95
Vähennykset	0,00	-275 430,96
Poistot	-35 234,74	-26 014,57
Aineettomat oikeudet 31.12.	187 708,19	195 921,62

**** 3.1.2. Sijoituskiinteistöt**

Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	1 633 930,17	2 267 674,19
Lisäykset	465 254,53	721 414,79
Vähennykset	-464 828,93	-1 355 349,44
Muut muutokset	-868,00	190,63
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	1 633 487,77	1 633 930,17
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 1.1.	-5 736 433,94	7 168 102,16
Lisäykset	1 680 734,44	-504 268,91
Vähennykset	2 975 570,11	-12 400 267,19
Muut muutokset	2 413,37	0,00
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 31.12.	-1 077 716,02	-5 736 433,94
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1.	27 945 908,19	64 429 066,34
Lisäykset	10 245 267,13	1 911 361,90
Vähennykset	-6 141 252,70	-38 394 520,05
Muut muutokset	-314 316,15	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	31 735 606,47	27 945 908,19
Osuudet omistusyhteisyryksistä 1.1.	8 453 979,46	17 758 146,98
Lisäykset	0,00	3 200 702,00
Vähennykset	-2 987 679,03	-12 504 832,47
Muut muutokset	312 729,70	-37,05
Osuudet omistusyhteisyryksistä 31.12.	5 779 030,13	8 453 979,46

Sijoituskiinteistöt yhteensä

Sijoituskiinteistöt 1.1.	32 297 383,88	91 622 989,67
Lisäykset	12 391 256,10	5 329 209,78
Vähennykset	-6 618 190,55	-64 654 969,15
Muut muutokset	-41,08	153,58
Sijoituskiinteistöt yhteensä 31.12.	38 070 408,35	32 297 383,88

3.1.3. Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto 1.1.	26 498,41	10 313,70
Lisäykset	0,00	29 311,57
Muut muutokset	5 185,78	0,00
Poistot	-14 052,86	-13 126,86
Koneet ja kalusto 31.12.	17 631,33	26 498,41

3.1.4. Muut osakkeet ja osuudet

Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	97,25	0,00
Lisäykset	499 020,15	97,25
Arvonmuutokset	-61 520,15	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	437 597,25	97,25

3.1.5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 1.1.	73 924,78	22 821,51
Muutos	146 174,23	51 103,27
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 31.12.	220 099,01	73 924,78

3.1.6 Saamisten erittely	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset osakkuusyrityksiltä		
Pääomalainasaamiset	2 900 000,00	2 800 000,00
Yhteensä	2 900 000,00	2 800 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	1 352 000,00	0,00
Yhteensä	1 352 000,00	0,00
Saamiset muilta		
Laskennallinen verosaaminen	1 708 917,80	1 834 287,76
Yhteensä	1 708 917,80	1 834 287,76
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5 960 917,80	4 634 287,76
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset osakkuusyrityksiltä		
Korkosaamiset	196 000,00	0,00
Siirtosaamiset	130,00	0,00
Yhteensä	196 130,00	0,00
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Muut saamiset	819 083,50	0,00
Korkosaamiset	6 760,00	0,00
Siirtosaamiset	373 636,79	973 049,66
Yhteensä	1 199 480,29	973 049,66
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	25 869,13	0,00
Vuokrasaamiset	69 367,12	111 293,17
Kauppahintasaamiset	975 000,00	0,00
Muut saamiset	240 762,82	210 951,49
Siirtosaamiset	96 596,40	34 290,78
Yhteensä	1 407 595,47	356 535,44
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 803 205,76	1 329 585,10
Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen.		
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut kulut	96 596,40	34 290,78
Siirtosaamiset yhteensä	96 596,40	34 290,78
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.	71 348 545,40	72 106 414,62
Omien osakkeiden osto	-826 771,17	-757 869,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	70 521 774,23	71 348 545,40
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-50 473 311,22	-36 226 264,36
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-50 473 311,22	-36 226 264,36
Tilikauden voitto	268 462,41	-14 247 046,86
Vapaa oma pääoma yhteensä	20 316 925,42	20 875 234,18
Oma pääoma yhteensä	44 316 925,42	44 875 234,18
3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista		
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-50 473 311,22	-36 226 264,36
Tilikauden voitto/tappio	268 462,41	-14 247 046,86
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	70 521 774,23	71 348 545,40
Jakokelpoiset varat yhteensä	20 316 925,42	20 875 234,18

3.2.3 Vieras pääoma	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Lainat	825 000,00	0,00
Yhteensä	825 000,00	0,00
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 668 750,00	1 900 000,00
Muut velat	353 911,76	205 097,50
Yhteensä	7 022 661,76	2 105 097,50
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	7 847 661,76	2 105 097,50
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Korkovelat	4 158,90	0,00
Muut velat	0,00	84 286,26
Vastikevelat	378 943,86	17 168,11
Yhteensä	383 102,76	101 454,37
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	255 000,00	0,00
Saadut ennakot	78 582,58	72 044,48
Ostovelat	38 127,21	146 862,88
Muut velat	66 722,12	25 316,98
Siirtovelat	229 040,91	542 275,84
Korkovelat	52 827,71	0,00
Yhteensä	720 300,53	786 500,18
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 103 403,29	887 954,55
Vieras pääoma yhteensä	8 951 065,05	2 993 052,05
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Henkilöstökulujaksotukset	72 706,50	80 374,43
Kulujaksotukset	156 334,41	186 649,14
Muut	0,00	275 252,27
Siirtovelat yhteensä	229 040,91	542 275,84

Lainojen keskinäiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen.

3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset	31.12.2022	31.12.2021
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Rahalaitoslainat (1000 euroa)	2 050	0
Kiinnitykset kiinteistöön (1000 euroa)	2 523	0
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	6 924	1 900
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)	21 577	2 334
Muut vastuusitoumukset		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0	4 509
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	0	4 885

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2023

Petri Roininen
Hallituksen puheenjohtaja

Tapani Rautiainen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Aki Pyysing
Hallituksen jäsen

Eljas Repo
Hallituksen jäsen

Taina Ahvenjärvi
Hallituksen jäsen

Pekka Ollikainen
Hallituksen jäsen

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2023

BDO Oy
Tilintarkastusyhteisö

Taneli Mustonen
KHT