

Tilintarkastuskertomus

Dividend House oy:n yhtiökokoukselle sekä Dividend House oy:n hallinnoiman erikoissijoitusrahaston osuudenomistajille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet alla lueteltujen Dividend House oy:n (y-tunnus 2295445-4) hallinnoiman erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöt 31.12.2019 päättyneen tilikauden tilinpäätöksen. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että Dividend House oy:n hallinnoiman erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöjen tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan rahastoyhtiön hallinnoiman erikoissijoitusrahasto Dividend House Tuottokiinteistöjen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan rahaston kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos rahasto aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä rahaston kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei rahasto pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

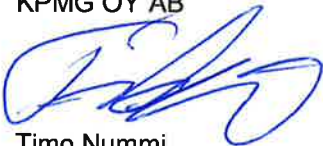
Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomusten ja tilinpäätösten tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomukset on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsinki 25. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB



Timo Nummi
KHT



Mikko Kylliäinen
KHT

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO DIVIDEND HOUSE TUOTTOKIINTEISTÖT

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

OK

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2019

SISÄLLYS	SIVU
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	3
Tase	4
Liitetiedot	11
Luettelo käytetyistä kirjanpitoakKirjoista	14
Tositelajit ja säilyttämistapa	14
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Tilinpäätösmerkintä	15

Tasekirja (KPL 3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10 §).
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen laati
Tietotili Consulting Oy, auktorisoitu tilitoimisto
Vanha Kaarelantie 33A
01610 Vantaa

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

TOIMINTAKERTOMUS

Hallinto

Rahastoa hallinnoi Dividend House Oy. Rahaston salkunhoitajana toimii Antti Lahtinen. Rahaston hallinnosta vastaa Dividend House Oy:ssä hallintojohtaja Pirjo Koivisto ja toimitusjohtaja Aarni Pursiainen.

Dividend House Oy:n hallituksessa on toiminut aikavälillä 21.3.2019-12.3.2020 Petri Roininen (PJ), Ville Forsman Risto Päivänsalo, Marita Polvi-Lohikoski, Satu Lukin sekä Olli Sirkka. Aikavälillä 12.3.-31.3.2020 Hallituksen muodostivat Petri Roininen (PJ) sekä jäsenet Timo Rantala ja Satu Lukin.

Varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Nummi (KHT). Osuudenomistajien valitsemana tilintarkastajana toimii Mikko Kylliäinen (KHT). Rahastojen säilytysyhteisönä toimii Danske Bank OyJ.

Dividend House Oy:n palveluksessa oli vuonna 2019 10 henkeä, joiden palkkasumma oli 553 832,26 euroa, josta muuttuva osa 30739,90 euroa.

Yleistä

Rahasto sijoittaa kotimaisiin kiinteistökohteisiin. Rahaston toimintan käynnistyi 5.12.2019. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 rahastolla oli omistuksessaan 3 hotellikohtetta, jotka hankittiin apportisijoituksina perustamishetkellä. Muita transaktioita ei tapahtunut. Rahasto ei käyttänyt johdannaisia tilikaudella.

Katsaus kiinteistömarkkinoihin

Vuosi 2019 oli hyvä kiinteistömarkkinoille. Talous ja sen mukana vuokra- ja kiinteistömarkkinat kehittyvät suotuisasti. Tulevaisuuden näkymät ovat vaikeasti ennustettavat. Maaliskuussa 2020 koko maailmaa ja myös Suomea on kohtasi Corona-viruksen aiheuttama pandemia, jolla voi olla merkittävät negatiiviset vaikutukset talouteen ja liike-elämään.

Rahaston sijoitukset 31.12.2019

	osoite	sijaintikunta	rakennusvuosi	huoneistoala	omistusosuus	käyttöaste
Hotellikiinteistö	Kyminlinnantie 18	Kotka	1992	2 021 m ²	100,0 %	100 %
Hotellikiinteistö	Itsenäisyydenkatu 37	Pori	1970	4 939 m ²	54,9 %	100 %
Hotellikiinteistöt*	Huvilatie 2	Ikaalinen	1990, 1991	14 745 m ²	100,0 %	100 %

*Kokonaisuus muodostuu useasta kiinteistöstä, joista osan merkitys on vähäinen

Jakauma käyttötyypeittäin

Hotellit 100 %

Jakauma maantieteellisesti

Pirkanmaa 43,50 %
Satakunta 39,10 %
Kymenlaakso 17,40 %

Juoksevat kulut

Rahaston juoksevat kulut ovat 1,75 %. Juoksevina kuluina esitetään Rahaston kiinteä hallinnointipalkkio 0,75 % sekä arvio operatiivisista juoksevista kuluista. Juoksevat kulut lasketaan Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahaston arvo ja osuudet

Rahaston kokonaisvarat (GAV) 31.12.2019 olivat 5 790 397,68 euroa ja nettovarot (NAV) 4 008 437,14 euroa. Rahasto jakautuu 37 053,9552 samanlaiseseen osuuteen. Yhden rahasto-osuuden arvo 31.12.2019 oli 108,18 euroa.

Tuotonjako

Rahaston säästöjen mukaan vähintään 75% tilikauden tuloksesta kuuluu jakaa osuudenomistajille. Rahastoyhtiön yhtiökokoukselle esitetään 44 830,00 euron voitonjakoa, joka jaetaan rahasto-osuuksien mukaisessa suhteessa.

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

TULOSLASKELMA

	5.12.2019-
	31.12.2019
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	
Kiinteistöjen nettotuotot	267 558,24
Arvopapereiden nettotuotot	0,00
Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00
Korkotuotot	621,03
Muut tuotot	0,00
KULUT	
Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	-7 370,37
Säilytysyhtiölle	0,00
Korkokulut	-3 904,91
Muut kulut	-12 306,25
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u>244 597,74</u>

OK

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

T A S E

31.12.2019

V A S T A A V A A

Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	5 159 096,75
Arvopaperit markkina-arvoon	0,00
Muut saamiset	
Johdannaissopimusten arvonnousut	
Muut	411 287,49
Siirtosaamiset	53 012,48
Rahat ja pankkisaamiset	789 511,99

V A S T A A V A A

6 412 908,71

VASTATTAVAA

RAHASTON ARVO

Rahaston arvo 3 949 971,24

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen velka	
Ostovelat	2 050 175,55
Muut velat	
Johdannaissopimusten arvonalennukset	
Muut	290 041,50
Siirtovelat	122 720,42

VASTATTAVAA

6 412 908,71

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtionvarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtionvarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuositarkastuksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä.

Asetuksen mukaiset tarkemmat toimintakertomustiedot on ilmoitettu osana taseen liitetietoja.

Kiinteistö sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätös on rahaston ensimmäinen ja raportoitava tilikausi 5.12.2019-31.12.2019.

AN

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

**5.12.2019-
31.12.2019**

Kiinteistöjen nettotuotot

Luovutusvoitot	0,00
Luovutustappiot	0,00
Vuokratuotot	105 633,11
Hoitokulut	-29 505,82
Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	<u>191 430,95</u>

Yhteensä 267 558,24

Korkotuotot

Korkotuotot	<u>621,03</u>
-------------	---------------

Yhteensä 621,03

Hallinnointiyhtiölle maksetut palkkiot -7 370,37

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

Kiinteistöjen arvon nousu	441 430,95
Kiinteistöjen käypä arvo 31.12.	5 159 096,75

**Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat
palkat ja palkkiot tilikauden aikana**

Muut (10 henkilöä)	544 775,74
Kiinteät	514 035,84
Muuttuvat	30 739,90

Johdon palkkaa ei ole eritelty, koska se koskisi yhtä henkilöä.

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipalkka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

TASEEN LIITETIEDOT

31.12.2019

Rahasto-osuuksien merkinnät	3 705 373,50
Tilikauden voitto/tappio	244 597,74
Rahaston arvo 31.12.	<u>3 949 971,24</u>

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.2019

Tilikauden voitto	244 597,74
Kiinteistöjen realisoimattomat arvomuutokset, netto	-191 430,95
Realisoitunut tulos	<u>53 166,79</u>
Rahasto-osuuden omistajille vähintään jaettava (75%)	39 875,09

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo ja sen muutos MEUR		Osuus rahaston arvosta %
Kiinteistöomaisuus	31.12.2019	
Hotelli	5,10	129,11 %
Muu	0,60	1,50 %
Yhteensä	5,70	130,61 %
Muut erät	31.12.2019	Osuus rahaston arvosta %
Kassa sekä muut varat ja velat, netto	-1 209 125,51	-30,61 %

GU

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA (KPL 2:7A)

TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Paperisena sidottuna

TILILUETTELO JA SALDOLUETTELOT

Tilikohtainen tuloslaskelma

ATK-tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

ATK-tase

KIRJANPIDOT

Pääkirjat

ATK-pääkirja

Ostoreskontra

ATK-osakirjanpitona

TOSITELAJIT JA SÄILYTYSTAPA

18 Tiliotteet
20 Ostolaskut
40 Muistiotositteet
Liitetietositteet

PDF-arkistointi
PDF-arkistointi
PDF-arkistointi
PDF-arkistointi

SW

Erikoissijoitusrahasto
Dividend House Tuottokiinteistöt
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI
Y-tunnus 3095313-6
kotipaikka Helsinki

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 20. päivänä maalisk kuuta 2020


Petri Roininen


Satu Lukin


Timo Rantala


Aarni Pursiainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 25. päivänä maalisk kuuta 2020

KPMG Oy Ab


Timo Nummi


Mikko Kylliäinen