

Tilintarkastuskertomus

IVH Kampus Ky:n yhtiömiehille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet IVH Kampus Ky:n (y-tunnus 2955559-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 10.12.2018–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää 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 emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat vastuunalaisen yhtiömiehen velvollisuudet

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

Vastuunalainen yhtiömies on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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 lausuntomme. 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko vastuunalaisen yhtiömiehen 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 emoyhtiön tai konsernin 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 lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 lausuntomme ei kata muuta informaatiota.


Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme 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 sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

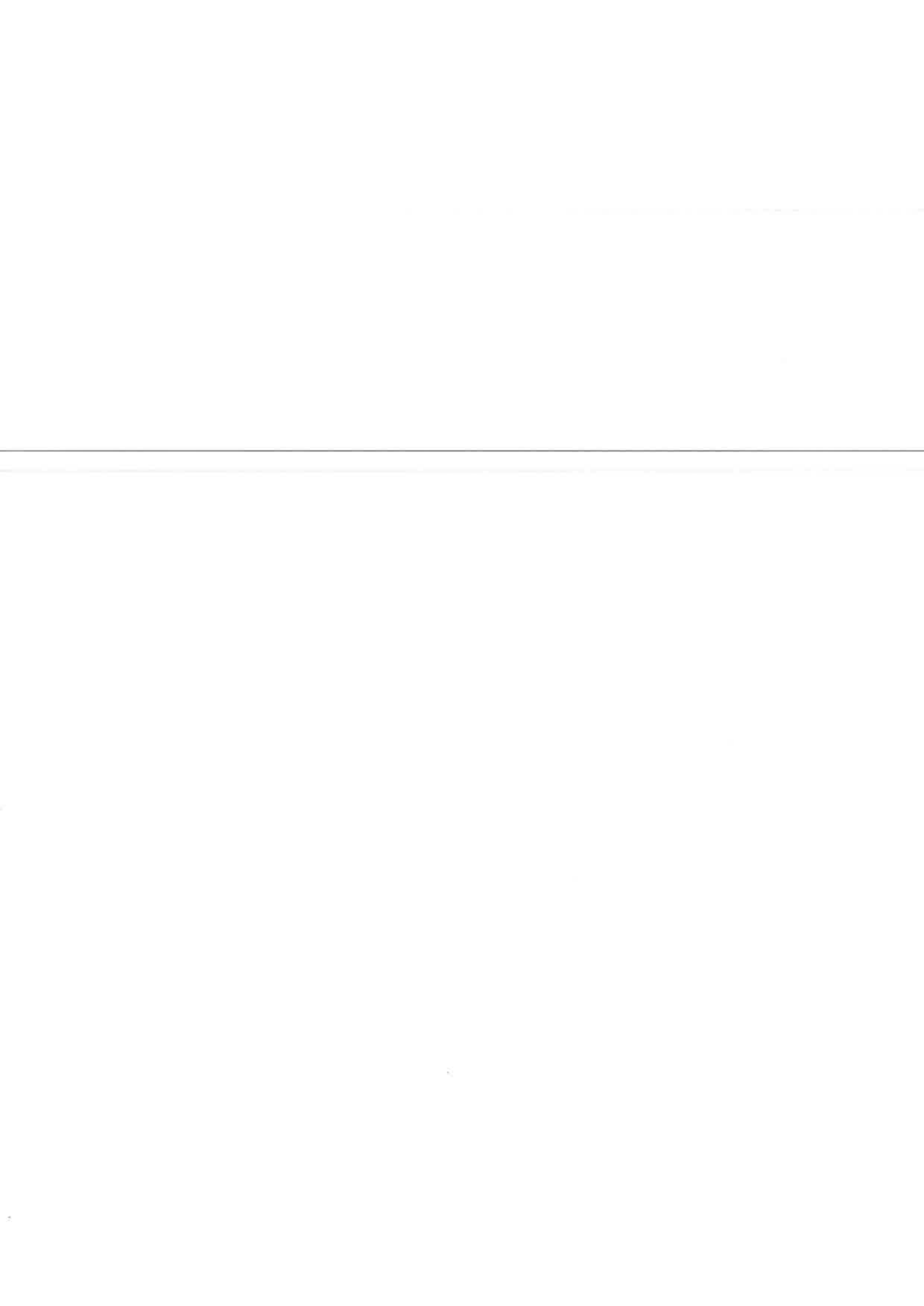
Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 17. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB



Timo Nummi
KHT



IVH KAMPUS KY

TILINPÄÄTÖS

31.12.2019

M

31.12.2019

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1. Sisällysluettelo	1
2. Toimintakertomus	2
3. Tuloslaskelma	3
4. Tase	4
5. Tuloslaskelma konserni	6
6. Tase konserni	7
7. Liitetiedot	9
8. Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16
9. Tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
10. Tilinpäätösmerkintä	17

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2029 asti.

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

12

31.12.2019

TOIMINTAKERTOMUS

Hallinto

Rahaston vastuunalainen yhtiömies on DH Management Oy, jonka omistaa Dividend House Oy. Hallinnosta vastaa Dividend House Oy:ssä hallintojohtaja Pirjo Koivisto ja toimitusjohtaja Aarni Pursiainen.

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

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 Sirkkä. 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).
Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank Oyj.

Rahastolla ei ole palkattua henkilökuntaa.

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.

Yleistä

Rahasto sijoittaa kotimaisiin toimi-, tuotanto-, ja liiketilakonaisuuksiin. Rahastolla oli omistuksessaan 5 kiinteistöä. Kiinteistöistä 67% on Jyväskylän alueella ja 33% Lappeenrannassa. Vuoden 2019 aikana ostettiin 3 kiinteistöä Jyväskylästä. Kiinteistöt on tarkemmin kuvattu tasekirjan kohdassa Kiinteistösijoitukset.

Rahasto on suojannut osan rahoituslainoistaan korkojohdannaisilla, jotka on eritelty kohdassa Johdannaiset.

Rahaston NAV

Rahaston 31.12.2019 NAV oli 32.862.372,68 eur, kun se 31.12.2018 oli 16.488.389,89 eur.

DN

31.12.2019

TULOSLASKELMA

10.12.2018

31.12.2019

LIIVEVAIHTO	2 886 243,05
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00
Materiaalit ja palvelut	
Aineet ja tarvikkeet	
Ostot tilikauden aikana	-1 108 749,89
Ulkopuoliset palvelut	-20 106,92
Materiaalit ja palvelut yhteensä	<u>-1 128 856,81</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-704 885,62
Liikevoitto/-tappio	1 052 500,62
Rahoitustuotot ja kulut	
Muut korko- ja rahoitustuotot	
Saman konsernin yrityksiltä	7 844,93
Muilta	135 398,73
Korkokulut ja muut rahotuskulut	
Saman konsernin yrityksille	-921 220,21
Muille	-412 840,84
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-1 190 817,39</u>
TILIKAUDEN TAPPIO	<u><u>-138 316,77</u></u>

AK

31.12.2019

T A S E (emo)

31.12.2019

V A S T A A V A A

PYSYVÄT VASTAAVAT

SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksissä

37 670 739,14

Sijoitukset yhteensä

37 670 739,14

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

37 670 739,14

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

23 520,44

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

1 365 072,95

Muut saamiset

6 735,71

Saamiset, lyhytaikaiset yhteensä

1 395 329,10

Saamiset yhteensä

1 395 329,10

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset

857 427,82

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä

857 427,82

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2 252 756,92

V A S T A A V A A

39 923 496,06

02

31.12.2019

TASE	31.12.2019
VASTATTAVAA	
OMA PÄÄOMA	
Äänettömät yhtiömiehet	31 899 620,52
Tilikauden voitto/ tappio	<u>-138 316,77</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	31 761 303,75
VIERAS PÄÄOMA	
Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	6 561 129,00
Pitkäaikainen yhteensä	<u>6 561 129,00</u>
Lyhytaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	644 516,00
Saadut ennakot	20 577,81
Ostovelat	4 012,89
Velat saman konsernin yrityksille	531 106,50
Muut velat	175 144,04
Siirtovelat	<u>225 706,07</u>
Lyhytaikainen yhteensä	1 601 063,31
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 162 192,31
VASTATTAVAA	<u>39 923 496,06</u>

M

31.12.2019

IVH KAMPUS KONSERNI

TULOSLASKELMA

10.12.2018

31.12.2019

LIIKEVAIHTO	6 658 873,56
Liiketoiminnan muut tuotot	72 526,02
Materiaalit ja palvelut	
Aineet ja tarvikkeet	0,00
Ulkopuoliset palvelut	-20 106,92
Materiaalit ja palvelut yhteensä	<u>-20 106,92</u>
Poistot ja arvonalentumiset	
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 832 282,43
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>-1 832 282,43</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-3 130 637,83
Liikevoitto/-tappio	1 748 372,40
Rahoitustuotot ja kulut	
Muut korko- ja rahoitustuotot	276 847,80
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 071 329,17
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 056 174,93
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-2 850 656,30</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 102 283,90
VÄLITTÖMÄT VEROT	
Tuloverot	-231 146,30
TILIKAUDEN VOITTO	<u><u>-1 333 430,20</u></u>

31.12.2019

IVH KAMPUS KONSERNI

T A S E

31.12.2019

V A S T A A V A A

PYSYVAT VASTAAVAT

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Muut pitkävaikutteiset menot

19 844,84

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

19 844,84

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa- ja vesialueet

8 599 751,54

Rakennukset ja rakennelmat

50 554 673,39

Koneet ja kalusto

302 355,58

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

19 378,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

59 476 158,51

PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA

59 496 003,35

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

117 360,65

Muut saamiset

312 715,30

Siirtosaamiset

50 492,44

Saamiset, lyhytaikaiset yhteensä

480 568,39

Saamiset yhteensä

480 568,39

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset

2 021 117,48

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä

2 021 117,48

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA

2 501 685,87

V A S T A A V A A

61 997 689,22

AL

31.12.2019

IVH KAMPUS KONSERNI

T A S E

31.12.2019

V A S T A T T A V A A

OMA PAAOMA

Aänettömät yhtiömiehet
Tilikauden voitto/ tappio

31 899 620,52
-1 333 430,20

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

30 566 190,32

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta
Siirtovelat
Pitkäaikainen yhteensä

28 339 857,00
5 460,00
28 345 317,00

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta
Saadut ennakot
Ostovelat
Laskennalliset verovelat
Muut velat
Siirtovelat
Lyhytaikainen yhteensä

1 499 564,00
20 603,65
247 384,84
215 579,37
680 611,82
422 438,22
3 086 181,90

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

31 431 498,90

V A S T A T T A V A A

61 997 689,22

or

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamisiin merkityt myynti-,laina-,siirto- ja muut saamiset on kirjanpitolain 5 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Rahoitusarvopaperit sekä muut sellaiset rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoonsa tai tätä alempaan todennäköiseen käypään markkinahintaansa.

Velat on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoonsa.

Johdannaissopimukset on arvostettu hankintamenoon tai tätä alempaan arvoon.

Konserni tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon tai tätä alempaan arvoon.

Konserni arvostaa keskeneräiset kohteet alkuperäiseen hankintamenoon.

Kaikki rahoitusvelat on luokiteltu jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviksi rahoitusveloiksi.

Tuloslaskelman liitetiedot		Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT 1	Liikevaihto		
	Vuokratuotot	6 602 693,54	2 885 893,05
	Käyttökorvaukset	56 180,02	350,00
		<u>6 658 873,56</u>	<u>2 886 243,05</u>
LTT1	Liiketoiminnan muut tuotot		
	Vuokratuotot	14 561,25	0,00
	Käyttökorvaukset	57 964,77	0,00
		<u>72 526,02</u>	<u>0,00</u>
LTT1	Materiaalit ja palvelut		
	Ostot konserni	0,00	1 108 749,89
	Ulkopuoliset palvelut	20 106,92	20 106,92
		<u>20 106,92</u>	<u>1 128 856,81</u>
LTT1	Suunnitelman mukaiset poistot		
	Muut pitkävaikutteiset menot	14 404,39	0,00
	Rakennukset	1 745 859,78	
	Koneet ja kalusto	65 562,04	
	Väestönsuojat	6 456,22	
		<u>1 832 282,43</u>	<u>0,00</u>
LTT1	Liiketoiminnan muut kulut		
	Kiinteistöjen ylläpitokulut	2 253 190,23	76,61
	Kone- ja kalustokulut	1 815,12	1 815,12
	Markkinointikulut	56 021,52	1 311,40
	Hallintokulut	819 610,96	701 682,49
		<u>3 130 637,83</u>	<u>704 885,62</u>

31.12.2019

LTT1	Rahoitustuotot ja -kulut		
	Muut korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	7 844,93
	Muut korko- ja rahoitustuotot	276 847,80	135 398,73
	Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituk.	-2 071 329,17	
	Korko- ja muut rahoituskulut, konserni	0,00	-921 220,21
	Muut korkokulut	-804 844,73	-166 003,74
	Muut rahoituskulut	-251 330,20	-246 837,10
		<u>-2 850 656,30</u>	<u>-1 190 817,39</u>
LTT1	Välittömät verot		
	Tuloverot	231 146,30	0,00
	Laskennallisen verovelan muutos		0,00
		<u>231 146,30</u>	<u>0,00</u>
	Tulos	-1 333 430,20	-138 316,77

Taseen liitetiedot

**Konserni
2019**

**Emoyhtiö
2019**

Käyttöomaisuuden muutokset

LTT2	Aineettomat hyödykkeet		
	Hankintameno 10.12.2018	29 767,27	0,00
	Tilikauden lisäys	0,00	0,00
	Tilikauden vähennys	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-9 922,43	0,00
	Aineettomat hyödykkeet yhteensä	<u>19 844,84</u>	<u>0,00</u>
LTT2	Maa-alueet		
	Hankintameno 10.12.2018	8 599 751,54	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	<u>8 599 751,54</u>	<u>0,00</u>
LTT2	Rakennukset ja rakennelmat		
	Hankintameno 10.12.2018	41 463 600,32	0,00
	Konserniaktiivat	11 538 027,37	
	Lisäykset	1 359 158,89	0,00
	Vähennykset	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-1 734 784,02	
	Tilikauden arvonalentuminen	-2 071 329,17	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	<u>50 554 673,39</u>	<u>0,00</u>
LTT2	Koneet ja kalusto		
	Hankintameno 10.12.2018	333 657,75	0,00
	Lisäykset	0,00	0,00
	Vähennykset	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-31 302,17	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	<u>302 355,58</u>	<u>0,00</u>

20

31.12.2019

LTT2	Keskeneräiset hankinnat		
	Hankintameno 10.12.2018	27 564,88	0,00
	Erien siirto	-27 564,88	0,00
	Lisäykset	19 378,00	0,00
	Vähennykset	0,00	0,00
	Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	19 378,00	0,00
	Aineelliset hyödykkeet yhteensä	59 476 158,51	0,00

LTT2 Sijoitukset

Emoyhtiö	Samana konsernin yritykset
Hankintameno	0,00
Lisäykset	37 670 739,14
Vähennykset	0,00
Siirrot erien välillä	0,00
Hankintameno 31.12.2019	37 670 739,14

LTT2	Konserniyritykset	Konsernin		Emoyhtiön	
		Omistusosuus %	Kpl	Omistusosuus %	Kpl
	Kampus Skinnarila Oy			100 %	187 439
	Koy IVH Kampus Skinnarila Oy	100 %	273 440	0 %	
	Koy Kauppakatu 18			100 %	1 000
	Koy Jyväskylän Kävelykatu 37			100 %	2 805 000
	Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50			100 %	6 412
	Koy Jyväskylän Kävelykatu 18			100 %	1 000

	Nimellisarvo EUR	Emoyhtiön omistamien osakkeiden kirjanpitoarvo
Kampus Skinnarila Oy	2 500,00	14 097 554,13
Koy IVH Kampus Skinnarila Oy	50 000,00	
Koy Kauppakatu 18	5 500,00	5 799 298,44
Koy Jyväskylän Kävelykatu 37	2 805 000,00	4 106 831,66
Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50	2 564,80	6 611 443,24
Koy Jyväskylän Kävelykatu 18	4 500,00	7 055 611,67
Yhteensä 31.12.2019	2 870 064,80	37 670 739,14

LTT2	Saamiset	Konserni	Emoyhtiö
	Lyhytaikaiset saamiset	2019	2019
	Vuokrasaamiset	117 360,65	23 520,44
	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	1 365 072,95
	Muut saamiset	312 715,30	6 735,71
	Siirtosaamiset	50 492,44	0,00
	Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	480 568,39	1 395 329,10

LTT2 Oman pääoman muutokset

Aänettömät yhtiömiehet	0,00	0,00
Yhtiöpanokset 10.12.2018	0,00	0,00
Pääomaa lisätty tilikauden aikana	31 899 620,52	31 899 620,52
Pääomaa vähennetty tilikauden aikana	0,00	0,00
Aänettömät yhtiömiehet 31.12.	31 899 620,52	31 899 620,52
Muu omapääoma	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto	0,00	0,00
Jaettu vastuunalaiselle yhtiömiehelle	0,00	0,00
Jaettu äänettömille yhtiömiehille	0,00	0,00
Tilikauden voitto/ tappio	-1 333 430,20	-138 316,77
Jaettu vastuunalaiselle yhtiömiehelle	0,00	0,00
Jaettu äänettömille yhtiömiehille	0,00	0,00
Muu oma pääoma yhteensä 31.12.	-1 333 430,20	-138 316,77

LTT2 Oma pääoma yhteensä 30 566 190,32 31 761 303,75

Yhtiösopimusten mukainen yhtiöpanosten yhteismäärä ja siitä yhtiölle suoritettu ja tilikauden päättyessä jäljellä oleva määrä emoyhtiössä

Aänettömät yhtiömiehet		
Sovitut yhtiöpanokset	31 899 620,52	31 899 620,52
Maksetut yhtiöpanokset	-31 899 620,52	-31 899 620,52
Jäljellä oleva yhteismäärä 31.12.	0,00	0,00

LTT2 Pitkäaikainen vieras pääoma	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	28 339 857,00	6 561 129,00
Siirtovelat	5 460,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	28 345 317,00	6 561 129,00

LTT2 Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	2 804 390,00	0,00
Muut velat	273 372,75	0,00
	3 077 762,75	0,00

LTT2 Lyhytaikainen vieras pääoma	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	1 499 564,00	644 516,00
Saadut ennakot	20 603,65	20 577,81
Ostovelat	247 384,84	4 012,89
Laskennalliset verovelat	215 579,37	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	680 611,82	175 144,04
Muut lyhytaikaiset velat konserni	0,00	531 106,50
Siirtovelat	422 438,22	225 706,07
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	3 086 181,90	1 601 063,31

an

31.12.2019

LTT2 Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	29 839 421,00	7 205 645,00
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	49 108 942,46	37 670 739,14
Pantatut kiinnitykset	215 160 000,00	0,00
Pantatut vuokrasaamiset	61 859,49	0,00
Pantatut pankkitilit	0,00	0,00
Annetut vakuudet konserniyhtiöiden puolesta	28 704 464,00	22 658 376,00
Lainojen vakuudet yhteensä	322 874 686,95	67 534 760,14

LTT2 Saadut vuokravakuudet 316 698,80 73 555,43

LTT2 Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

LTT2 Taseen ulkopuoliset vuokravastuut tonteista:

Maanvuokrasopimukset (t EUR)		
Maksut seuraavan vuoden aikana	34,00	0,00
Maksut 1-5 vuotta	118,00	0,00
Maksut myöhemmin kuin viiden vuoden päästä	800,00	0,00
Yhteensä	952,00	0,00

LTT2 Kiinteistöinvestointien arvonnäköalavero tarkistusvastuu

Konserniyhtiöt ovat velvollisia tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonnäköalavero vähennyksiä mikäli tarkistuskauden aikana kiinteistöjen verollinen käyttö vähenee suhteessa alkuperäiseen rakentamisen valmistumisaikaiseen käyttötarkoitukseen.

Kiinteistöinvestointien arvonnäköalavero tarkistusvastuu

	2011-2014	2015	10 vuoden tarkistuskausi 2016
Vähennetty alv	859 533	247 413	163 646
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	91 237	26 196	16 737
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1-4	5	6
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2019	235 744	123 707	98 188
	2017	2018	2019
Vähennetty alv			Yhteensä
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	54 241	100 370	189 741
	5 798	10 345	17 438
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia			
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.:	7	8	9
	37 969	80 296	170 767
Tarkistusvastuu 31.12.2019			746 671

31.12.2019

LTT2 Johdannaiset

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla.

Johdannaisten negatiiviset käyvät arvot per 31.12.2019 on kirjattu siirtovelkoihin ja tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmään.

Käypä arvo kuvaa sitä hintaa, minkä yhtiö saisi tai joutuisi maksamaan, jos johdannaissopimus purettaisiin yhtiön tai pankin toimesta.

Johdannaissopimusten vastapuolena on Nordea Bank Oy. Johdannaisten olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1622552/2256031	2000	1,46 %	4.1.2023

Instrumentit	Emoyhtiö 1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
Reset Swap 1971521/3343724	1295	0,24 %	9.4.2024

LTT2 Pysyvät rasitteet konsernissa

Koy Kävelykatu 18 ja Koy Kauppakatu 18 kiinteistöjä rasittaa hallinnonjakosopimus.

Seinäaukkorasite Koy Kauppakatu 18 (179-1989-K4)

Seinäaukkorasite Koy Kauppakatu 18 (179-1989-K5)

Viemärijohtoon sijoittaminen ja käyttäminen (179-2000-K10)

Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50, As Oy Jyväskylän Syke ja As Oy Jyväskylän Syke City sijaitsevat samalla tontilla kiinteistötunnus 179-1-1-11.

Yhtiöt ovat keskenään tehneet sopimuksen tontin jakamisesta.

LTT2 Liiketoimet intressitahojen kanssa

Yhtiöllä on kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä hoito- ja rahoitusvastikkeita kokonaan omistamiensa tytäryhtiöiden kanssa.

Hoitovastikkeet 1 108 749,89

Rahoitusvastikkeet 915 042,43

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin

LTT3 Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot tilikauden aikana

Henkiöstö 10 henkeä 544 775,74 €

Kiinteät 514 035,84 €

Muuttuvat 30 739,90 €

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

AK

31.12.2019

Kiinteistösijoyitukset

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy IVH Kampus Skinnarila Rakennukset A,B,B2,C,E,D Rakennus H Tulevaisuuden tehdas	Laserkatu 6, 6a Teknologiapuistonkatu 10 Tuotantokatu 2	Lappeenranta Lappeenranta Lappeenranta

Rakennukset	Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
A	1985,1986	1904	Toimisto	100,00	85 %
B	1989,1991	1826	Toimisto	100,00	
C	1989	3912	Toimisto, poliisi	100,00	
D	1989	1309	Toimisto, käräjäo	100,00	
E	1991	3204	Toimisto	100,00	
F	2000	2599	Toimisto	100,00	
G	2001	3375	Toimisto	100,00	
H	2002	2648	Toimisto	100,00	
T	1995,2000	3147	Tuotantotila	100,00	

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Kauppakatu 18	Kauppakatu 18	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1915	3827	Toimisto/Liike	100	95 %

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Jyväskylän Kävelykatu 37	Kauppakatu 37	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1965,2016	6121	Liiketila	100	100 %

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Jyväskylän Kävelykatu18	Kauppakatu 18	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1939	2924	Liike/toimisto	100	91 %

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Jyväskylän Vapaudenkatu 48 -50	Vapaudenkatu 48-50	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1975	5780	Liike/toimisto	100	98 %

Rahaston tunnusluvut

NAV	31.12.2019	31.12.2018
	32 862 372,68 €	16 488 389,89

AK

31.12.2019

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

TILILUETTELO JA SALDOLUETTELOT

Tilikohtainen tuloslaskelma

ATK-tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

ATK-tase

KIRJANPIDOT

Pääkirjat

ATK-pääkirja

Ostoreskontra

ATK-osakirjanpitona

TOSITELAJIT JA SÄILYTYSTAPA

10	Tiliotteet	PDF-arkistointi
18	Tiliotteet	PDF-arkistointi
19	Tiliotteet	PDF-arkistointi
20	Ostolaskut	PDF-arkistointi
40	Muistiotositteet	PDF-arkistointi
47	Laskennalliset tositteet	PDF-arkistointi
49	Jaksotustositteet	PDF-arkistointi
	Liitetietositteet	PDF-arkistointi

31.12.2019

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 17.3.2020



Vastuunalainen yhtiömies
DH Management Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Helsingissä 17.3.2020

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö



Timo Nummi
KHT