

IVH KAMPUS KY

TILINPÄÄTÖS

31.12.2020

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

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 31.12.2031 asti.

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

TOIMINTAKERTOMUS

Hallinto

Rahaston vastuunalainen yhtiömies on DH Management Oy, jonka omistaa Investors House Rahastot Oy. Hallinnosta vastaa Investors House Rahastot Oy:ssä hallintojohtaja Pirjo Koivisto ja toimitusjohtaja Aarni Pursiainen, Investors House Rahastot Oy:n palveluksessa oli vuonna 2020 10 henkeä, joiden palkkasumma oli 650936,42 euroa, josta muuttuva osa 0 euroa.

Investors House Rahastot Oy:n hallituksessa on toiminut aikavälillä 21.3.2019-12.3.2020 Petri Roininen (PJ), Ville Forsman, Risto Päivänsalo, Marila Polvi-Lohikoski, Satu Lukin sekä Olli Sirkkä. Alkaen 12.3.2020 Hallituksessa on toiminut 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

Tulevaisuuden näkymät ovat vaikeasti ennustettavat. Helmikuusta 2020 koko maailma ja Suomi on ollut Corona viruksen aiheuttaman pandemian kourissa. Pandemialla on ollut merkittävät negatiiviset vaikutukset talouteen ja liike-elämään. Vaikka hoito ja rokotteet ovat kehittyneet, tautia ei ole voitettu täysin. On vaikeata ennakoida, millaiseksi liike- ja toimistotilojen kysyntä muodostuu koronan jälkeisessä maailmassa ja tuleeko esimerkiksi etätyöstä yleisempi ilmiö, joka vaikuttaa toimistotilojen kysyntään ja tilaratkaisuihin pysyvämmiin jatkossakin.

Yleistä

Rahasto sijoittaa kotimaisiin toimi-, tuotanto-, ja liiketilakonaisuuksiin. Rahastolla oli omistuksessaan 5 kiinteistöä. Kiinteistöistä 67% oli Jyväskylän alueella ja 33% Lappeenrannassa. Rahaston kiinteistösijoitukset pysyivät ennallaan. Kiinteistöt on tarkemmin kuvattu tasekirjan kohdassa Kiinteistösijoitukset. Rahasto on suojannut osan rahoituslainoistaan korkojohdannaisilla, jotka on eritelty kohdassa Johdannaiset.

Rahaston NAV

31.12.2020 rahaston NAV oli 31.707.665,44 euroa, vastaavasti se oli 32.862.372,68 eur 31.12.2019.

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

TULOSLASKELMA

	1.1.2020	10.12.2018
	31.12.2020	31.12.2019
LIIVEVAIHTO	3 938 133,19	2 886 243,05
Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	-1 089 839,77	-1 108 749,89
Ulkopuoliset palvelut	-227 711,28	-20 106,92
Materiaalit ja palvelut yhteensä	<u>-1 317 551,05</u>	<u>-1 128 856,81</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-863 285,41	-704 885,62
Liikevoitto/-tappio	1 757 296,73	1 052 500,62
Rahoitustuotot ja kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 425 000,00	7 844,93
Muilta	86,23	135 398,73
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-1 138 871,43	-921 220,21
Muille	-324 345,35	-412 840,84
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-38 130,55</u>	<u>-1 190 817,39</u>
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	<u><u>1 719 166,18</u></u>	<u><u>-138 316,77</u></u>

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

T A S E (emo)	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	37 670 739,14	37 670 739,14
Sijoitukset yhteensä	37 670 739,14	37 670 739,14
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 670 739,14	37 670 739,14
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	0,80	23 520,44
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 487 644,15	1 365 072,95
Muut saamiset	14,96	6 735,71
Saamiset, lyhytaikaiset yhteensä	1 487 659,91	1 395 329,10
Saamiset yhteensä	1 487 659,91	1 395 329,10
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	601 105,72	857 427,82
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	601 105,72	857 427,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 088 765,63	2 252 756,92
V A S T A A V A A	39 759 504,77	39 923 496,06

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

T A S E	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Äänettömät yhtiömiehet	31 899 620,52	31 899 620,52
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-138 316,77	
Jaettu äänettömille yhtiömieille	-1 275 585,02	
Tilikauden voitto/ tappio	<u>1 719 166,18</u>	<u>-138 316,77</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	32 204 884,91	31 761 303,75
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	<u>6 622 849,00</u>	<u>6 561 129,00</u>
Pitkäaikainen yhteensä	6 622 849,00	6 561 129,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	297 732,00	644 516,00
Saadut ennakot	4 033,67	20 577,81
Ostovelat	193 748,15	4 012,89
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	531 106,50
Muut velat	123 074,95	175 144,04
Siirtovelat	<u>313 182,09</u>	<u>225 706,07</u>
Lyhytaikainen yhteensä	931 770,86	1 601 063,31
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 554 619,86	8 162 192,31
V A S T A T T A V A A	<u>39 759 504,77</u>	<u>39 923 496,06</u>

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

IVH KAMPUS KONSERNI

T U L O S L A S K E L M A

	1.1.2020	10.12.2018
	31.12.2020	31.12.2019
LIIVEVAIHTO	7 093 922,72	6 658 873,56
Liiketoiminnan muut tuotot	54 070,07	72 526,02
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-227 711,28	-20 106,92
Materiaalit ja palvelut yhteensä	<u>-227 711,28</u>	<u>-20 106,92</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 636 414,51	-1 832 282,43
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>-1 636 414,51</u>	<u>-1 832 282,43</u>
Liiketoiminnan muut kulut	-3 183 726,93	-3 130 637,83
Liikevoitto/-tappio	2 100 140,07	1 748 372,40
Rahoitustuotot ja kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	211,20	276 847,80
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-769 909,40	-2 071 329,17
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-848 205,10	-1 056 174,93
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-1 617 903,30</u>	<u>-2 850 656,30</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	482 236,77	-1 102 283,90
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot	-179 532,02	-231 146,30
TILIKAUDEN VOITTO	<u>302 704,75</u>	<u>-1 333 430,20</u>

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

IVH KAMPUS KONSERNI

T A S E	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	9 922,41	19 844,84
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	<u>9 922,41</u>	<u>19 844,84</u>
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	8 599 751,54	8 599 751,54
Rakennukset ja rakennelmat	48 906 536,79	50 554 673,39
Koneet ja kalusto	232 121,78	302 355,58
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	20 790,21	19 378,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>57 759 200,32</u>	<u>59 476 158,51</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	57 769 122,73	59 496 003,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	50 700,00	0,00
Saamiset, pitkäaikaiset yhteensä	<u>50 700,00</u>	<u>0,00</u>
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	32 063,19	117 360,65
Muut saamiset	170 346,11	312 715,30
Siirtosaamiset	29 603,23	50 492,44
Saamiset, lyhytaikaiset yhteensä	<u>232 012,53</u>	<u>480 568,39</u>
Saamiset yhteensä	<u>282 712,53</u>	<u>480 568,39</u>
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	1 948 209,01	2 021 117,48
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	<u>1 948 209,01</u>	<u>2 021 117,48</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 230 921,54	2 501 685,87
V A S T A A V A A	<u>60 000 044,27</u>	<u>61 997 689,22</u>

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

IVH KAMPUS KONSERNI

T A S E	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Äänettömät yhtiömiehet	31 899 620,52	31 899 620,52
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-1 336 051,91	0,00
Äänettömien yhtiömiesten osuus	-1 275 585,02	0,00
Tilikauden voitto/ tappio	302 704,75	-1 333 430,20
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	29 590 688,34	30 566 190,32
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	27 385 297,00	28 339 857,00
Siirtovelat	0,00	5 460,00
Pitkäaikainen yhteensä	27 385 297,00	28 345 317,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 233 396,00	1 499 564,00
Saadut ennakot	4 093,67	20 603,65
Ostovelat	418 214,35	247 384,84
Laskennalliset verovelat	214 815,92	215 579,37
Muut velat	539 993,06	680 611,82
Siirtovelat	613 545,93	422 438,22
Lyhytaikainen yhteensä	3 024 058,93	3 086 181,90
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	30 409 355,93	31 431 498,90
V A S T A T T A V A A	60 000 044,27	61 997 689,22

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

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

Konsernitiilinpäätös 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 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT 1	Liikevaihto				
	Vuokratuotot	7 037 832,37	3 937 533,19	6 602 693,54	2 885 893,05
	Käyttökorvaukset	56 090,35	600,00	56 180,02	350,00
		7 093 922,72	3 938 133,19	6 658 873,56	2 886 243,05
LTT1	Liiketoiminnan muut tuotot				
	Vuokratuotot	36 985,45	0,00	14 561,25	0,00
	Käyttökorvaukset	17 084,62	0,00	57 964,77	0,00
		54 070,07	0,00	72 526,02	0,00
LTT1	Materiaalit ja palvelut				
	Ostot konserni	0,00	1 089 839,77	0,00	1 108 749,89
	Ulkopuoliset palvelut	227 711,28	227 711,28	20 106,92	20 106,92
		227 711,28	1 317 551,05	20 106,92	1 128 856,81
LTT1	Suunnitelman mukaiset poistot				
	Muut pitkävaikutteiset menot	9 922,43	0,00	14 404,39	0,00
	Rakennukset	1 512 194,92	0,00	1 745 859,78	0,00
	Koneet ja kalusto	109 364,30	0,00	65 562,04	0,00
	Väestönsuojat	4 932,86	0,00	6 456,22	0,00
		1 636 414,51	0,00	1 832 282,43	0,00
LTT1	Liiketoiminnan muut kulut				
	Kiinteistöjen ylläpitokulut	2 146 728,82	5 517,28	2 253 190,23	76,61
	Kone- ja kalustokulut	3 684,11	3 684,11	1 815,12	1 815,12
	Markkinointikulut	10 342,38	10 342,38	56 021,52	1 311,40
	Hallintokulut	1 022 971,62	843 741,64	819 610,96	701 682,49
		3 183 726,93	863 285,41	3 130 637,83	704 885,62

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

LTT1	Rahoitustuotot ja -kulut				
	Tuotot osuuksista saman konsernin yri	0,00	1 425 000,00	0,00	0,00
	Muut korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	0,00	7 844,93
	Muut korko- ja rahoitustuotot	211,20	86,23	276 847,80	135 398,73
	Arvon alentumiset pysyvien vastaavien	-769 909,40	0,00	-2 071 329,17	
	Korko- ja muut rahoituskulut, konserni	0,00	-1 138 871,43	0,00	-921 220,21
	Muut korkokulut	-758 152,67	-238 706,32	-804 844,73	-166 003,74
	Muut rahoituskulut	-90 052,43	-85 639,03	-251 330,20	-246 837,10
		-1 617 903,30	-38 130,55	-2 850 656,30	-1 190 817,39

LTT1	Välittömät verot				
	Tuloverot	180 295,47	0,00	231 146,30	0,00
	Laskennallisen veroveljan muutos	-763,45	0,00		0,00
		179 532,02	0,00	231 146,30	0,00
	Tulos	302 704,75	1 719 166,18	-1 333 430,20	-138 316,77
		0,00			

Taseen liitetiedot		Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Käyttöomaisuuden muutokset					
LTT2	Aineettomat hyödykkeet				
	Hankintameno 1.1.2020/ 10.12.2018	19 844,84	0,00	29 767,27	0,00
	Tilikauden lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tilikauden vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-9 922,43	0,00	-9 922,43	0,00
	Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 922,41	0,00	19 844,84	0,00
LTT2	Maa-alueet				
	Hankintameno 1.1.2020/ 10.12.2018	8 599 751,54	0,00	8 599 751,54	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	8 599 751,54	0,00	8 599 751,54	0,00
LTT2	Rakennukset ja rakennelmat				
	Hankintameno 1.1.2020/10.12.2018	39 016 646,02	0,00	41 463 600,32	0,00
	Konserniaktiivat	11 538 027,37	0,00	11 538 027,37	
	Lisäykset	670 890,92	0,00	1 359 158,89	0,00
	Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-1 549 118,12	0,00	-1 734 784,02	
	Tilikauden arvonalentuminen	-769 909,40	0,00	-2 071 329,17	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	48 906 536,79	0,00	50 554 673,39	0,00
LTT2	Koneet ja kalusto				
	Hankintameno 1.1.2020/ 10.12.2018	302 355,58	0,00	333 657,75	0,00
	Lisäykset	7 140,16	0,00	0,00	0,00
	Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tilikauden poistot	-77 373,96	0,00	-31 302,17	0,00
	Hankintameno tilikauden lopussa	232 121,78	0,00	302 355,58	0,00

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT2 Keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.2020/10.12.2018	19 378,00	0,00	27 564,88	0,00
Erien siirto	-19 378,00	0,00	-27 564,88	0,00
Lisäykset	20 790,21	0,00	19 378,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	20 790,21	0,00	19 378,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	57 759 200,32	0,00	59 476 158,51	0,00

	2020	2019
LTT2 Sijoitukset		
Emoyhtiö	Saman konsernin yritykset	Saman konsernin yritykset
Hankintameno	37 670 739,14	0,00
Lisäykset	0,00	37 670 739,14
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	37 670 739,14	37 670 739,14

LTT2 Konserniyritykset	Konsernin Omistuosuus %		Emoyhtiön Omistuosuus %	
		Kpl		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 31.12.2020	2 870 064,80	37 670 739,14

	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT2 Saamiset Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset	50 700,00	0,00	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	50 700,00	0,00	0,00	0,00

	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT2 Saamiset Lyhytaikaiset saamiset				
Vuokrasaamiset	32 063,19	0,80	117 360,65	23 520,44
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	1 487 644,15	0,00	1 365 072,95
Muut saamiset	170 346,11	14,96	312 715,30	6 735,71
Siirtosaamiset	29 603,23	0,00	50 492,44	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	232 012,53	1 487 659,91	480 568,39	1 395 329,10

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
LTT2 Oman pääoman muutokset				
Äänettömät yhtiömiehet			0,00	0,00
Yhtiöpanokset 1.1.2020/10.12.2018	31 899 620,52	31 899 620,52	0,00	0,00
Pääomaa lisätty tilikauden aikana	0,00	0,00	31 899 620,52	31 899 620,52
Pääomaa vähennetty tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00
Äänettömät yhtiömiehet 31.12.	31 899 620,52	31 899 620,52	31 899 620,52	31 899 620,52
Muu omapääoma			0,00	0,00
Edellisten tilikausien tappio 1.1.	-1 333 430,20	-138 316,77	0,00	0,00
Korjaukset edellisiin tilikausiin	-2 621,71		0,00	0,00
Jaettu vastuunalaiselle yhtiömiehelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Jaettu äänettömille yhtiömiehille	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden voitto/ tappio	302 704,75	1 719 166,18	-1 333 430,20	-138 316,77
Jaettu vastuunalaiselle yhtiömiehelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Jaettu äänettömille yhtiömiehille	-1 275 585,02	-1 275 585,02	0,00	0,00
Muu oma pääoma yhteensä 31.12.	-2 308 932,18	305 264,39	-1 333 430,20	-138 316,77
LTT2 Oma pääoma yhteensä	29 590 688,34	32 204 884,91	30 566 190,32	31 761 303,75
Yhtiösopimusten mukainen yhtiöpanosten yhteismäärä ja siitä yhtiölle suoritettu ja tilikauden päättyessä jäljellä oleva määrä emoyhtiössä				
Äänettömät yhtiömiehet				
Sovitut yhtiöpanokset	31 899 620,52	31 899 620,52	31 899 620,52	31 899 620,52
Maksetut yhtiöpanokset	-31 899 620,52	-31 899 620,52	-31 899 620,52	-31 899 620,52
Jäljellä oleva yhteismäärä 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
LTT2 Pitkäaikainen vieras pääoma	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	27 385 297,00	6 622 849,00	28 339 857,00	6 561 129,00
Siirtovelat	0,00	0,00	5 460,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	27 385 297,00	6 622 849,00	28 345 317,00	6 561 129,00
LTT2 Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	2 804 390,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00	273 372,75	0,00
	0,00	0,00	3 077 762,75	0,00
LTT2 Lyhytaikainen vieras pääoma	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	1 233 396,00	297 732,00	1 499 564,00	644 516,00
Saadut ennakot	4 093,67	4 033,67	20 603,65	20 577,81
Ostovelat	418 214,35	193 748,15	247 384,84	4 012,89
Laskennalliset verovelat	214 815,92	0,00	215 579,37	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	539 993,06	123 074,95	680 611,82	175 144,04
Muut lyhytaikaiset velat konserni	0,00	0,00	0,00	531 106,50
Siirtovelat	613 545,93	313 182,09	422 438,22	225 706,07
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	3 024 058,93	931 770,86	3 086 181,90	1 601 063,31

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS

31.12.2020

LTT2 Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

	Konserni 2020	Emoyhtiö 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2019
Lainat rahoituslaitoksilta	28 618 693,00	6 920 581,00	29 839 421,00	7 205 645,00
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	49 108 942,46	37 670 739,14	49 108 942,46	37 670 739,14
Pantatut kiinnitykset	215 160 000,00		215 160 000,00	0,00
Pantatut vuokrasaamiset	14 166,97		61 859,49	0,00
Pantatut pankkitilit	0,00		0,00	0,00
Annetut vakuudet konserniyhtiöiden puolesta	27 744 200,00	21 698 112,00	28 704 464,00	22 658 376,00
Lainojen vakuudet yhteensä	320 646 002,43	66 289 432,14	322 874 686,95	67 534 760,14

LTT2 Saadut vuokravakuudet 301 576,18 97 494,07 316 698,80 73 555,43

LTT2 Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

LTT2 Taseen ulkopuoliset vuokravastuut tonteista:	Konserni 2020	Konserni 2019
Maanvuokrasopimukset (t EUR)		
Maksut seuraavan vuoden aikana	77,00	34,00
Maksut 1-5 vuotta	385,00	118,00
Maksut myöhemmin kuin viiden vuoden päästä	1 879,00	800,00
Yhteensä	2 341,00	952,00

LTT2 Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

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

Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

	2011-2015	2016	10 vuoden tarkistuskausi 2017
Vähennetty alv	903 465	163 646	54 241
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	90 345	16 365	5 424
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1-5	6	7
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2019	248 756	81 823	32 545

	2018	2019	2020	Yhteensä
Vähennetty alv	100 370	189 741	125 607	1 537 070
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	10 037	18 974	12 561	153 706
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	8	9	10	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.20	70 259	151 793	113 046	698 222

Tarkistusvastuu 31.12.2020

698 222

IVH Kampus Ky
 Veturitie 11 T 152
 00520 HELSINKI
 Kotipaikka Helsinki
 Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
 31.12.2020

LTT2 Pakolliset varaukset

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten negatiiviset käyvät arvot per 31.12.2020 on kirjattu pakolliseksi varaukseksi 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	Konserni	
		Kiint. Korko	Eräntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1622552/2256031	2000	1,46 %	4.1.2023

Instrumentit	Emoyhtiö		Eräntyminen
	1000 euroa	Kiint. Korko	
Reset Swap 1971521/3343724	1235	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)
 Viemärijohdon 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.

	2020	2019
Hoitovastikkeet	1 089 839,77	1 108 749,89
Rahoitusvastikkeet	1 138 871,43	915 042,43

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin

LTT3 Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot tilikauden aikana

	2020	2019
Henkiöstö 10 henkeä	650 936,42 €	544 775,74 €
Kiinteät	650 936,42 €	514 035,84 €
Muuttuvat	0,00 €	30 739,90 €

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

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

Kiinteistösjoitukset

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

Rakennukset	Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
A	1985,1986	1904	Toimisto	100,00	72,0 %
B	1989,1991	1826	Toimisto	100,00	
C	1989	3912	Toimisto, poliisi	100,00	
D	1989	1309	Toimisto, käräjäoi	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	89,2 %

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Jyväskylän Kävelykatu 37	Kauppakatu 37	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1965,2016	6121	Liiketila	100	100,0 %

Kiinteistö	Osoite	Paikkakunta
Koy Jyväskylän Kävelykatu18	Kauppakatu 18	Jyväskylä

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1939	2924	Liike/toimisto	100	85,9 %

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

Rakennusvuosi	Huoneisto-ala	Käyttötarkoitus	Omistusosuus	Käyttöaste
1975	5780	Liike/toimisto	100	96,1 %

Rahaston tunnusluvut

	31.12.2020	31.12.2019
NAV	31 707 665,44 €	32 862 372,68 €

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS

31.12.2020

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

IVH Kampus Ky
Veturitie 11 T 152
00520 HELSINKI
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 2955559-5

TILINPÄÄTÖS
31.12.2020

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 18.3.2021



Vastuunalainen yhtiömies
DH Management Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Helsingissä __. __. ____

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi
KHT



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

IVH Kampus Ky

Y-tunnus 2955559-5

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2020

Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG OY AB

Timo Nummi

KHT

Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajien sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

IVH Kampus Ky:n yhtiömiehille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet IVH Kampus Ky:n (y-tunnus 2955559-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 se 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntonne 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 olettukseen 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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

Vastuunalainen yhtiömies vastaa 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 sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus 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.

Helsingissä 30. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB

Timo Nummi
 KHT