

CapMan Nordic Property Income tilinpäätös 2019.pdf

Signers:

Name	Method	Date
TIINA MARIA HALMESMÄKI	FTN (Nordea)	2020-03-31 20:46 GMT+2
Ulla Anna-Mari Nykky	FTN (Danske Bank)	2020-03-31 21:59 GMT+2



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2019

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Y-tunnus: 2843636-7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2019

Toimintakertomus	1-3
Rahaston perustiedot	4
Tuloslaskelma, konserni	5
Tase, konserni	6
Tuloslaskelma, emoyhtiö	7
Tase, emoyhtiö	8
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	9
Tilinpäätöksen liitetiedot	10-14
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	15
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	16
Tilintarkastajien tilinpäätösmerkintä	16
Liitteet	
- Tilintarkastuskertomus	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2019 – 31.12.2019

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund (jäljempänä "Rahasto") on sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahasto aloitti toimintansa 5.12.2017. Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto. Rahastoa on 2.1.2019 lähtien hallinnoinut CapMan AIFM Oy ("Vaihtoehtorahaston hoitaja"), jota ennen Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimi CapMan Real Estate Oy.

Rahaston tavoitteena on tuottaa rahasto-osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin riskikorjattu tuotto. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla Rahaston varoja suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti suoraan tai välillisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi tavoitella lisätuottoja tekemällä sijoituksia suoraan tai välillisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 14 543 509,45 euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 31.12.2019 yhteensä 11 664 019,61 eurolla. Lunastuksia tuli yksi, 72,62543 kpl C-sarjan osuutta, joka maksetaan ulos seuraavana lunastusajankohtana 31.3.2020. Rahaston osuudenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 73 osuudenomistajaa. Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo tilikauden lopussa oli 78 259 221,51 euroa. Rahasto on tilikauden viimeisen kvartaalin aikana solminut jakelusopimuksen Nordean kanssa, jonka ansiosta rahastoon on avattu uusi osuussarja 31.12.2019. Uuden Nordea-osuussarjan minimimerkintä on 5 000,00 euroa ja ensimmäiset sarjan omistukset merkittiin 1.1.2020.

Sijoituskohteiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 130 742 613,00 euroa ja rahavarat 12 993 282,72 euroa. Rahaston arvonnaskennassa huomioidaan Rahaston säännöt ja laskennassa on huomioitu INREV-oikaisut. Näin ollen arvonnaskennassa esitetyt osuuksien arvot poikkeavat osittain tilinpäätöksessä esitetyistä luvuista.

Rahasto on tilikauden aikana tehnyt 4 uutta kiinteistösijoitusta. Luovutuksia tilikauden aikana ei ole tehty. Tilikauden päättyessä rahasto omistaa yhteensä 8 eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa, joista euromääräisesti kiinteistöjen markkina-arvosta 54 % sijaitsee Suomessa, 23 % Ruotsissa ja 23 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo jakautuu seuraavasti:

- 41 % toimistokiinteistöt
- 32% teollisuus ja logistiikkakiinteistöt
- 27 % hotellikiinteistöt

Kahdeksan kiinteistön yhteenlaskettu vuokrattava-ala on noin 57,600 m² ja niissä oli noin 29 vuokralaista. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 8,1



vuotta. Rahaston kokonaistuottoaste omalle pääomalle oli noin 7,7%, josta kassavirta muodosti suurimman osan, 6,8%.

Rahasto nosti tilikauden aikana tehtyjen kiinteistösijoitusten yhteydessä uutta pankkilainaa 41,6 miljoonaa euroa. Lainan korot ovat suojattu korkotasonvaihteluilta korkosuojaussopimuksilla.

Rahaston riskienhallinta

Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on ulkoistanut Rahastoon liittyvän arvonlaskennan ja riskienhallinnan toteutettavaksi EAB Rahastoyhtiö Oy:ssä ja riskienhallinta suoritetaan yhteistyössä Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan kanssa.

Rahaston operatiivinen päivittäinen riskienhallinta suoritettiin tilikauden aikana yhteistyössä vaihtoehtorahaston hoitajan ja CapMan Oyj:n riskienhallinta- ja compliance-toimintojen kanssa sekä Rahaston salkunhoidon kanssa. Riskienvalvontaa ja riskinoton seuranta suoritettiin sekä Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan että EAB-konsernin riskienhallintaorganisaation vastuuhenkilöiden toimesta.

EAB Rahastoyhtiö Oy on osana Rahaston riskienhallinnan prosessia raportoinut neljännesvuosittain Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajalle Rahaston toimintaan liittyvistä tunnistetuista ja arvioiduista riskeistä, riskitoteumista ja ehdotuksista mitigointitoimenpiteille.

Rahaston riskit

Rahaston merkittävimpiä riskejä ovat markkinariski, luotto- ja maksuvalmiusriski ja vastapuoliriski. Rahaston riskienhallinnassa kiinnitetään erityistä huomiota Rahaston kohderiskiin ja maksuvalmiusriskiin.

Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla kohdevalinnalla. Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan, että Rahaston vuokratuotot toteutuvat odotettua alhaisempina esimerkiksi vuokrausasteen heikentyessä tai yleisen markkinavuokratason alentuessa (vuokrariski), ja että Rahaston vieraan pääoman kustannukset vaihtelevat olennaisesti tai että vieraan pääoman saatavuus heikkenee (rahoitusriski). Edellä kuvattuja riskejä sekä maantieteellistä ja yleiseen talouskehitykseen liittyvää riskiä hallitaan hajauttamalla Rahaston kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti Rahaston likviditeettiä ja noudattamalla täsmällisesti Rahaston säännöissä mainittuja maksuvalmiuden rajoja. Lisäksi edellä kuvattuja riskejä hallitaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja ja suorittamalla tarpeellisia, Rahaston omistamiin kiinteistöihin kohdistuvia, kehitystoimenpiteitä, sekä käyttämällä hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja.



Muita Rahastoon kohdistuvia riskejä ovat Rahaston omistamien kiinteistöjen tekniseen kuntoon liittyvät riskit, turvallisuusriskit sekä vuokralaisten toimialariski. Näitä riskejä hallitaan erityisesti kiinteistökohteiden tarkalla arvioinnilla ja teknisillä tutkimuksilla ja selvityksillä ostoprosessin yhteydessä, tarkoituksenmukaisesti mitoitettulla vakuuttamisella sekä tehokkaalla ja ammattimaisella kiinteistöjen johtamisella ja ylläpidolla.

Tulevaisuuden näkymät

Rahasto hankkii uusia sijoituskohteita sitä mukaa, kun Rahastoon tulee uusia merkintöjä. Lisäksi Rahasto on allekirjoittanut monivuotisen lainafasiliteetin pohjoismaisen pankin kanssa. Tämä mahdollistaa sijoitusten tekemisen vierasta pääomaa hyödyntäen kaikissa Pohjoismaissa. Uusia sijoituskohteita on tutkittavana useita.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Rahaston arvonlaskenta ja riskienhallinta on päätetty siirtää EAB Rahastoyhtiö Oy:ltä Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajalle itselleen. Tilikauden jälkeen ei ole ilmennyt muita tavanomaisesta toiminnasta poikkeavia tai olennaisia tapahtumia.

Vuoden 2020 ensimmäisen kvartaalin aikana, koronaviruksen leviäminen on vaikuttanut maailmanlaajuisesti talouteen ja markkinaympäristöön. Koronavirusepidemian aiheuttaman markkinoiden poikkeustilan lopullisia vaikutuksia Rahaston sijoitustoimintaan liittyen on vaikea arvioida, eikä Rahaston sijoitusten arvoon 31.12.2019 ole kirjattu varausta tämän asian suhteen.

Tarkasteltaessa tilinpäätöksen jälkeistä markkinaympäristöä, on kuitenkin huomioitava, että Rahaston sijoitusten arvotus voi olla merkittävästi alentunut verrattuna 31.12.2019 tilanteeseen. Rahaston hoitaja pyrkii huomioimaan markkinaympäristön poikkeustilan toiminnassaan ja kiinnittää näin ollen huomiota erityisesti Rahaston arvonmääritykseen ja likviditeetin hallintaan.

Tuotonmaksu

Rahaston sääntöjen mukaisesti vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset. Vaihtoehtorahaston hoitaja päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta viimeistään tuotonmaksun perusteena olevaa Rahaston tilikautta seuraavan kalenterivuoden aikana.



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut	05/12/2017
Salkunhoitaja	CapMan AIFM Oy (1.1.2019 lähtien)

Osuussarjat	A	B	C	D	E	Nordea
ISIN	FI4000281910	FI4000281928	FI4000281936	FI4000281944	FI4000281951	FI4000399845
Minimimerkintä	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	5 000,00
Merkintäpalkkio	2 %	1 %	1 %	0 %	0 %	2 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)						
< 1 v	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	2 %
1-3 v	2 %	2 %	2 %	3 %	4 %	2 %
3-5 v	1,5 %	1,5 %	1 %	2 %	3 %	2 %
>5	1 %	1 %	0,5 %	0 %	0 %	2 %
Hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio	2 %	2 %	2 %	2 %	1,5 %	2 %
Tuottosidonnainen palkkio*	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
*7% rajatuoton ylittävältä osuudelta						

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D	E	Nordea
Osuuksien lukumäärät	12 730,88864	11 648,37520	86 172,34177	10,00000	542 241,81317	0,00000
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	118,98062	118,98062	118,98062	118,98062	120,06550	100,00000
Osuus (%) rahaston arvosta	1,94 %	1,77 %	13,10 %	0,00 %	83,19 %	0,00 %
Juoksevat kulut (%)	2,53 %	2,53 %	2,53 %	2,53 %	2,03 %	Uusi sarja

Tuotto	A	B	C	D	E	A
3 kuukautta**	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	Uusi sarja
6 kuukautta	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,4 %	Uusi sarja
9 kuukautta	6,4 %	6,4 %	6,4 %	6,4 %	6,7 %	Uusi sarja
12 kuukautta	6,7 %	6,7 %	6,7 %	6,7 %	7,2 %	Uusi sarja
Toiminnan alusta	20,2 %	20,2 %	20,2 %	20,2 %	21,3 %	Uusi sarja
**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä						

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	78 259 221,51
Rahaston koko sis. Vieras pääoma (GAV, EUR)	150 814 464,81
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	73 kpl
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	8 kpl
LTV % (GAV)	35,47 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	8,1 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	12 993 282,72



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2019 - 31.12.2019	5.12.2017 - 31.12.2018
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	9 309 970,20	9 300 310,83
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	294 350,10	541 846,80
d) Kiinteistöjen nettotuotot	8 389 349,97	8 152 261,29
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-139 407,89	295 143,35
f) Korkotuotot	759,24	78,42
g) Muut tuotot	764 918,78	310 980,97
2. KULUT	-4 131 324,56	-1 991 732,26
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 692 843,30	-1 384 366,21
ab) Säilytysyhtiöille	-26 499,96	-27 083,29
b) Korkokulut	-688 951,25	-104 585,64
c) Muut kulut	-1 723 030,05	-475 697,12
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-961 002,21	-1 000 739,34
Tuloverot	-118 089,14	-42 154,63
Tilikauden voitto	4 099 554,28	6 265 684,60



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31/12/2019	31/12/2018
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	128 752 645,20	58 789 831,06
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	5 417 147,50	5 284 168,54
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	190 958,91	103 884,57
5. Muut saamiset	1 393 691,34	1 795 555,37
6. Siirtosaamiset	61 155,32	8 932,56
7. Rahat ja pankkisaamiset	12 993 282,72	11 774 104,17
VASTAAVAA YHTEENSÄ	148 808 880,98	77 756 476,27
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	78 105 015,88	60 253 042,51
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	58 165 844,82	16 207 139,30
2. Ostovelat	19 719,16	17 109,79
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	136 475,00	59 281,62
b) Ennakkomaksut	338 686,76	134 307,35
c) Muut	11 624 861,25	504 463,55
4. Siirtovelat	418 278,10	581 132,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	148 808 880,98	77 756 476,28



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

1.1.2019 - 31.12.2019

5.12.2017 - 31.12.2018

1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	6 905 107,15	8 091 389,82
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	294 350,10	541 846,80
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	4 136 949,00	6 081 341,68
f) Korkotuotot	2 054 992,67	1 157 312,61
g) Muut tuotot	418 815,38	310 888,73
2. KULUT	-2 854 531,90	-1 830 229,12
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 692 843,30	-1 384 366,21
ab) Säilytysyhtiöille	-26 499,96	-27 083,29
b) Korkokulut	-128 297,00	-18 336,72
c) Muut kulut	-1 006 891,64	-400 442,90
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	4 050 575,25	6 261 160,70



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31/12/2019	31/12/2018
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	41 177 028,77	25 367 427,00
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,00	0,00
5. Muut saamiset	42 763 277,59	28 825 789,12
6. Siirtosaamiset	0,00	348,21
7. Rahat ja pankkisaamiset	10 811 834,02	9 678 099,03
VASTAAVAA YHTEENSÄ	94 752 140,38	63 871 663,36
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	78 105 015,88	60 253 042,51
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	5 310 000,00	3 125 308,65
2. Ostovelat	0,00	4 522,55
3. Muut velat		
a) Johdannaissovimukset arvonlennukset	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	11 302 683,21	351 298,95
4. Siirtovelat	34 441,29	137 490,70
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	94 752 140,38	63 871 663,36



Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtionvarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtionvarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtoisen rahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä. Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan (Jones Lang Lasalle) toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen. Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. Tiettyjä asetuksen 231/2014 mukaisia toimintakertomustietoja on ilmoitettu osana tilinpäätöksen liitetietoja

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laskentaperiaatteet

Konsernissa on noudatettu yhteneviä arvostus- ja kirjausperiaatteita. Siltä osin kun tytäryhtiön arvostus- ja kirjausperiaatteet ovat poikenneet konsernin käytännöstä, on konsolidoinnissa tehty tarvittavat oikaisut olennaisuuden periaatteen mukaisesti.

Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä annetaan jäljempänä kohdassa "konserniyritykset". Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu konsolidoinnin yhteydessä vastaamaan emoyhtiön käyttämää tulos- ja tasekaavaa. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty rivi riviltä. Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää. sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoiset johtuen edellisen tilikauden pidemmästä aikavälistä edellisen tilikauden ollessa rahaston ensimmäinen tilikausi. Myös tilikausien aikaiset hankinnat heikentävät vertailukelpoisuutta.

Konsernitilinpäätös esitetään euroina jollei muuta mainita. Esittämisvaluutasta poikkeavaa toimintavaluutaa käyttävien ulkomaisten yksiköiden tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan esittämisvaluutan määräisiksi seuraavasti: a) Kunkin esitettävän taseen varat ja velat muunnetaan kyseisen tilinpäätöspäivän kurssiin. b) Kunkin tuloslaskelman tuotot ja kulut muunnetaan kauden keskikursseihin, ja c) kaikki näistä syntyvät valuuttakurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin tuottoihin tai muihin kuluihin.

Konsernin laskennalliset verot on kirjattu verotusarvojen ja käypien arvojen välisestä erotuksesta IAS 12-standardin mukaisesti. Konsernin kaikki laskennalliset verovelat on kirjattu taseen pitkäaikaisiin velkoihin.

Yhtiö kuuluu Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund -konserniin. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on tilattavissa osoitteesta:
Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund
PL 210, 40101 Jyväskylä



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018	Emoyhtiö 31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2018
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	294 350,10	541 846,80	294 350,10	541 846,80
	294 350,10	541 846,80	294 350,10	541 846,80
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	2 552 595,78	5 670 009,81	0,00	0,00
Tuotot	6 634 979,70	2 734 678,19	0,00	0,00
Kulut	-798 225,51	-252 426,71	0,00	0,00
	8 389 349,97	8 152 261,29	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-139 407,89	295 143,35	3 383 471,83	5 275 887,44
Tuotot	0,00	0,00	825 745,95	873 044,22
Kulut	0,00	0,00	-72 268,78	-67 589,98
	-139 407,89	295 143,35	4 136 949,00	6 081 341,68
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	759,24	78,42	659,44	78,38
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 054 333,23	1 157 234,23
	759,24	78,42	2 054 992,67	1 157 312,61
Muut tuotot				
Realisoitumattomat kurssivoitot	757 618,56	310 888,73	411 515,16	310 888,73
Realisoituneet kurssivoitot	7 300,22	92,24	7 300,22	0,00
	764 918,78	310 980,97	418 815,38	310 888,73
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-624 455,21	-74 860,22	-128 297,00	-18 322,46
Korkokulut verotili	0,00	-14,21	0,00	-14,21
Muut korkokulut	-64 496,04	-29 711,21	0,00	-0,05
	-688 951,25	-104 585,64	-128 297,00	-18 336,72
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-92 349,51	-23 481,78	-64 846,37	-20 959,00
Realisoituneet kurssitappiot	-77 762,79	-49 280,30	-77 471,56	-49 269,60
Realisoitumattomat kurssitappiot	-944 102,54	-132 186,10	-565 633,20	-132 186,10
Muut rahoituskulut	-153 413,66	-131 503,76	-82 907,88	-69 064,55
Omistajan kulut	-455 401,55	-139 245,17	-216 032,63	-128 963,65
	-1 723 030,05	-475 697,12	-1 006 891,64	-400 442,90
Verot				
Laskennallisen veroveljan muutos	-961 002,21	-1 000 739,34	0,00	0,00
Tuloverot	-118 089,14	-42 154,63	0,00	0,00
	-1 079 091,35	-1 042 893,97	0,00	0,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Muut saamiset

Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	41 464 994,54	28 180 642,55
Muut pitkävaikutteiset saamiset	679 349,02	271 724,06	417 181,00	255 707,59
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	756 241,89	245 435,82
Muut saamiset	905 301,23	1 523 831,31	124 860,16	144 003,16
	1 584 650,25	1 795 555,37	42 763 277,59	28 825 789,12

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	48 192,40	348,21	0,00	348,21
Ennakkomaksut	12 962,92	8 584,35	0,00	0,00
	61 155,32	8 932,56	0,00	348,21

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	53 496 780,19	12 325 911,62	5 310 000,00	3 125 308,65
Vuokravakuus	796 436,70	867 137,53	0,00	0,00
Ennakkomaksut	1 216 623,17	1 205 254,91	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	1 897 920,76	916 570,15	0,00	0,00
Muut velat	758 084,01	892 265,09	0,00	0,00
	58 165 844,82	16 207 139,30	5 310 000,00	3 125 308,65

Ostovelat

Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	4 522,55
Ostovelat	19 719,16	17 109,79	0,00	0,00
	19 719,16	17 109,79	0,00	4 522,55

Ennakkomaksut

Ennakkomaksut	338 686,76	134 307,35	0,00	0,00
	338 686,76	134 307,35	0,00	0,00

Muut velat

Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	90 179,39	0,00	47 412,35
Korkovelat rahoituslaitoksille	1 225,66	1 116,96	243,09	0,00
Merkintävelat	10 614 019,61	0,00	10 614 019,61	0,00
Muut velat	1 009 615,99	413 167,20	688 420,51	303 886,60
	11 624 861,25	504 463,55	11 302 683,21	351 298,95

Siirtovelat

Siirtovelat	418 278,10	581 132,16	34 441,29	137 490,70
	418 278,10	581 132,16	34 441,29	137 490,70

	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018	Emoyhtiö 31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2018
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	6 628 241,15	2 734 678,19		0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	825 745,95	873 039,18
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-72 268,78	-67 589,98
Muut tuotot	0,00	0,00		5,04
Muut kulut	-798 225,51	-252 426,71		0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	2 413 187,89	5 965 153,16	3 383 471,83	5 275 887,44
Yhteensä	8 243 203,53	8 447 404,64	4 136 949,00	6 081 341,68
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Korkosidonnaiset erät				
Voitot	1 657,49	0,00	0,00	0,00
Tappiot	-70 619,10	-59 356,62	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-68 961,60	-59 356,62	0,00	0,00
Yhteensä	-68 961,60	-59 356,62	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	2019	2018
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	1 625 392	888 542
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	742 111	0
Säilytysyhteisöille maksetut palkkiot	26 500	27 083
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 155 589	810 327
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	537 254	574 039
Rahaston osuus CapMan Hotels RE Ky:lle maksetuista palkkioista		21 872

Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot

CapMan Nordic Property Income Fund:in vaihtoehtorahaston hoitajana toimii CapMan AIFM Oy, joka on tilikauden aikana maksanut palkkoja ja palkkioita yhteensä 6 hengelle yhteensä 767 188,91 euroa. AIFM-direktiivin edellyttämä tarkempi palkitsemisen erittely henkilöstöryhmittäin edellyttää ESMAn ohjeen mukaisesti tietosuojalainsäädännön huomioimista. CapMan-konsernissa eriteltyjä palkkatietoja ei julkaista, mikäli henkilöstöryhmään, jonka osalta muutoin tulisi esittää eriteltyjä tietoja, kuuluu alle viisi henkilöä. Tästä syystä CapMan AIFM Oy:n palkitsemisesta ei julkaista tarkempaa erittelyä vuodelta 2019.

	2019	2018
Rahaston arvo tilikauden alussa	60 253 042,51	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	14 543 509,45	53 991 881,81
Rahasto-osuuksien lunastukset	0,00	0,00
Tuotonjako	-742 111,33	0,00
Tilikauden voitto/tappio	<u>4 050 575,25</u>	<u>6 261 160,70</u>
Rahaston arvo tilikauden lopussa	78 105 015,88	60 253 042,51
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	78 105 015,88	60 253 042,51

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta

Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	4 099 554,28	6 265 684,60
Johdannaisoppimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-68 961,60	-59 356,62
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	2 413 187,89	5 965 153,16
Realisoitunut tulos	<u>1 755 327,99</u>	<u>359 888,06</u>
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	1 316 495,99	269 916,05

Rahaston tuotonjaon vähimmäismäärän laskentaa on tarkennettu 2019 tilikaudelle. Tuotonjaon vähimmäismäärä lasketaan tarkennuksen jälkeen konsernituloslaskelman pohjalta, koska konsernituloslaskelma kuvastaa paremmin rahaston saamaa kassavirtaa. Edellisen tilikauden laskenta muunnettu uuden laskentatavan mukaiseksi, jotta luvut olisivat vertailukelpoisia keskenään.



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo Kiinteistöomaisuus EUR	31/12/2019	31/12/2018
Hotelli	30 466 003	29 060 210
Teollisuus/Logistiikka	43 186 642	19 551 913
Toimisto	55 100 000	10 177 708

Muut arvopaperit Rahasto-osuudet	31/12/2019	31/12/2018
CapMan Hotels RE Ky	5 417 148	5 284 169
Yhteensä	134 169 793	64 074 000

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastoon tilikauden aikana hankitut kohteet	Velaton kauppahinta EUR	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m²
Kryddpepparn HoldCo AB Teollisuus / Logistiikka	11 584 430	100 %	Ruotsi	8 159
Koy Quartetton Cello / Toimisto	19 600 000	100 %	Suomi	5 245
Koy Plaza Business Park Halo / Toimisto	14 000 000	100 %	Suomi	5 844
Koy Helsingin Osmontie 38 / Toimisto	21 268 000	100 %	Suomi	3 582

Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet

Koy Espoon Porarinkatu / Hotelli	100 %	Suomi	3 761
Tonsbakken 12 / Logistiikka / Toimisto	100 %	Tanska	12 610
Stamholmen Varasto / Toimisto	100 %	Tanska	13 824
Particentralen 8 / Hotelli / Muu	100 %	Ruotsi	5 211
CapMan Hotels RE Ky portfolio	1,5 %	-	-

Vakuudet ja vastuusitoumukset EUR

Rahoituslainat joista annettu vakuus	53 627 985
Annetut kiinnitykset	33 388 372
Pankkitilit ja vuokrasaamiset	13 184 242

Tilintarkastajanpalkkio 15 000

Rahaston vivutus

Komission delegoidun asetuksen N:o 231/2013 mukaan vivutus ilmaistaan sen position ja nettoarvon välisenä suhteena. Positio tulee laskea sekä bruttokirjausmenetelmällä että sijoitusasteeseen perustuvalla menetelmällä, jotka on tarkemmin määritelty asetuksessa.

Bruttokirjausmenetelmän mukaan laskettu vaihtoehtoisen sijoitusrahaston positio on kaikkien niiden positioiden absoluuttisten arvojen summa, joiden arvo on määritetty direktiivin 2011/61/EU 19 artiklan ja sen nojalla hyväksytyjen delegoitujen säädösten mukaisesti. Laskelman ulkopuolelle jätetään rahavarat sekä muut erittäin maksuvalmiit sijoitukset.

Sijoitusasteeseen perustuvan menetelmän mukaan laskettu vaihtoehtoisen sijoitusrahaston positio on kaikkien niiden positioiden absoluuttisten arvojen summa, joiden arvo on määritetty direktiivin 2011/61/EU 19 artiklan ja sen nojalla hyväksytyjen delegoitujen säädösten mukaisesti, mutta soveltaen nettoutus- ja suojausjärjestelyjä.

Rahaston sääntöjen mukaan luoton enimmäismäärä on määritelty osuutena Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

	mukaan laskettuna	Bruttokirjausmenetelmä	en perustuva
Rahaston vivutus 31.12.2019	35 %	176 %	193 %
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä	50 %		
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä erityisestä syystä	83 %		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset yhteensä	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	20 083 258,00	5 284 169,00	25 367 427,00
Lisäykset	15 676 623,00	132 978,77	15 809 601,77
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	35 759 881,00	5 417 147,77	41 177 028,77

Konserniyritykset	Konsernin Emoyhtiön omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %	Emoyhtiön omistamien osakkeiden ja osuuksien kpl	Kirjanpitoarvo EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100,0 %	100,0 %	2 500	11 554 501,00
CMNPI Holding 1 Oy	100,0 %	100,0 %	2 500	13 458 511,00
CMNPI Finland Ky	100,0 %	100,0 %	-	10 746 869,00

Alakonserniyritykset	Konsernin omistussuus %	Alakonsernin emoyhtiön omistussuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	5 659 303,20
Particentralen 8 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	51 793,95
Kryddpepparn HoldCo AB	100,00 %	100,00 %	1 000	3 518 721,45
Tonsbakken Holding ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	1 443 993,06
Tonsbakken 12-14 ApS	100,00 %	100,00 %	10 187 499	8 170 308,68
Stamholmen 70 PropCo ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	2 018 967,70
Koy Quartetton Cello	100,00 %	100,00 %	12	12 920 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100,00 %	100,00 %	2 500	7 825 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100,00 %	100,00 %	2 500	5 591 640,82

Muut sijoitukset	
CapMan Hotels RE Ky	5 417 147,77

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka
Koy Espoon Porarinkatu 1	20 %	245 347,86
Particentralen 8 AB	21,6 %	816 707,67
Tonsbakken 12-14 ApS	22 %	167 544,40
Stamholmen 70 PropCo ApS	22 %	594 560,17
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	73 760,67
Yhteensä		1 897 920,76

Johdannaissopimukset EUR

Koronvaihtosopimukset	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo	Käypä Arvo
Tonsbakken Holding ApS	27/08/2018	23/08/2023	4 971 662,18	-100 106,81
Tonsbakken Holding ApS	03/09/2019	23/08/2023	3 761 523,92	20 615,67
Stamholmen 70 PropCo ApS	03/09/2019	23/08/2023	4 830 355,35	26 473,53
Particentralen 8 AB	27/08/2018	23/08/2023	4 208 624,55	-36 368,17
Particentralen 8 AB	03/09/2019	23/08/2023	3 458 795,13	22 760,85
Kryddpepparn HoldCo AB	03/09/2019	23/08/2023	2 584 523,49	17 007,60
CMNPI Finland Ky	03/09/2019	23/08/2023	24 502 500,00	63 732,00
				14 114,68



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7B197C38E7F4AA5A35451E7831A8161

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Unit4 Business World 7.3

Päiväkirja	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Pääkirja	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Tuloslaskelma	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Tase	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä

Tilinpäätös ja tase-erittely	erikseen sidottuna/sähköisesti
------------------------------	--------------------------------

Tositelajit:	
Ostolaskut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Ostomaksut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Myyntilaskut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Myyntisuoritukset	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Muistiotositteet	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Pankkitositteet	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä/paperitositteina
Liitetietositteet	sähköisesti/paperitositteina

Arkistointi:

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10§ säännöksiä.



Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Helsingissä ____ päivänä _____ kuuta 2020

Tiina Halmesmäki

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund edustajanaan
vaihtoehtorahaston hoitaja CapMan AIFM Oy

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä ____ / ____ 2020

Ernst & Young
Tilintarkastusyhteisö

Ulla Nykky
KHT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

CapMan AIFM Oy:n yhtiökokoukselle sekä CapMan AIFM Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin osuudenomistajille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet CapMan AIFM Oy:n (y-tunnus 2906461-4) hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin (y-tunnus 2843636-7) tilinpäätöksen rahaston tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että CapMan AIFM Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä rahaston 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 velvollisuuksiimme 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 lausuntonne 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 emoyhtiön ja konsernin 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 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 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 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme 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 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 31.3.2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö



Ulla Nykky
KHT