

25.2.2019

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2018

Tilikauden liikevaihto 18,1 M€ alitti (-6,2 %) edellisvuoden liikevaihdon (19,3 M€) ja nettovuokratuotto laski 13,8 M€: sta 12,2 M€: oon (-11,5 %), johtuen pääosin Lauttasaassa sijaitsevan Gyldenintie 2 kiinteistössä HUS:n kanssa solmitun vuokrasopimuksen päättymisestä vuonna 2017 ja sen vaikutuksesta kertyneeseen liikevaihtoon. Lisäksi liikevaihdon ja nettovuokratuoton laskuun vaikutti Höyläämötie 2 kiinteistön myynti 1.10.2018. Tehdyllä kaupalla oli myös negatiivinen tulosvaikutus vuoden 2018 tulokseen.

Tilikauden tulos ennen veroja 3,4 M€ jäi edellisvuodesta (4,2 M€). Tilikaudella 2018 kirjattiin 728 teur:n myyntitappio kiinteistökaupasta (62 teur).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2018 oli 70,8 M€ (81,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,8 v. (4,4 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa on hieman alentunut, ollen 91 % (92 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2018 oli ulkopuolisen arvion mukaan 199,3 M€ (31.12.2017: 192,8 M€).

(FAS)	9-12/18	9-12/17	1-12/18	1-12/17
Liikevaihto (1000 €)	6 041	6 164	18 115	19 305
Tulos ennen veroja (1000 €)	475	1 641	3 403	4 227
Tulos/osake,€	0,02	0,06	0,12	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,12	0,12	0,38	0,45
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,80	2,80
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,45	4,42
Taloudellinen vuokrausaste			91 %	92 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			43 %	45 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			52 %	54 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 14,4 M€ (3,7 M€).

Yhtiö hankki omistukseensa 20.12.2018 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises C -toimistorakennuksen SRV Rakennus Oy:ltä. Toimistorakennus valmistui vuoden 2018 lopussa ja ensimmäiset vuokralaiset muuttivat uusiin tiloihin heti vuoden 2019 alussa. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5400 m2. Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja

pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansallisia ja kansainvälisiä yrityksiä, kuten Finn-ID ja Anticimex. Vuokrausaste on noin 80% ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

Yhtiö investoi myös muiden kiinteistökohteidensa vuokralaismuutoksiin ja kohteiden peruskorjaus- ja perusparranhankkeisiin PTS -suunnitelman mukaisesti.

Yhtiö myi 1.10.2018 tehdyllä kaupalla Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Höyläämötie 2:n koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kyseessä on noin 2700 m²:n suuruinen toimisto- ja tuotantorakennus, joka on kokonaan vuokrattu nykyiselle pääkäyttäjälle.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuosi 2018 oli Suomen kiinteistömarkkinoilla hyvin vilkas. KTI:n transaktio seurannan mukaan vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymi oli 9,3 miljardia euroa, joka on kaikkien aikojen toiseksi korkein vuosivolyymi. Vuoden suurin kauppa tehtiin syksyllä, kun Kildare Partners osti Technopoliksen koko osakekannan. Suuria kauppvoja tehtiin poikkeuksellisen paljon, yli 100 miljoonan euron kauppvoja solmittiin toistakymmentä. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2018 volyyimistä oli 66 %, eli ulkomaalaiset sijoittajat hankkivat vuoden aikana Suomesta kiinteistöjä peräti 6,1 miljardilla eurolla. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus suurimpana sijoittajaryhmänä vahvistui edelleen Suomen kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoittajakysyntä kohdistuu ensisijaisesti parhaimpiin kohteisiin ja parhaimpiin alueisiin. Kysyntä on entistä selektiivisempää ja markkinat jatkuvat.

Toimistokiinteistöjen kaupankäynti oli toista vuotta peräkkäin erittäin vilkasta ja toimistot olivatkin vuoden vaihdetuun kiinteistötyyppi 39 %:n osuudella kokonaisvolyymistä. Toimistokauppojen kokonaisarvo vuonna 2018 oli 3,6 miljardia euroa. Liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymi oli 24 % ja asuntokohteiden osuus 19 %. Suomen toimitilamarkkinoiden suhdannetilanteen odotetaan jatkuvan suotuisana, vaikka huippu on jo ohitettu. Kansainvälistä sijoittajakysyntää kohdistuu edelleen voimakkaasti Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan.

Valtiovarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2018 asettuu noin 2,5 %:n tasolle, mikä on hieman edellistä vuotta alhaisempi. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuoden 2019 aikana edellistä vuotta heikompana, noin 1,5 %:n tasolla. Vuokramarkkinoilla vajaakäyttöasteet jatkoivat laskuaan kaikissa tilatyypeissä vuonna 2018. Kiinteistöjen uudelleenkehittämisen ja asemakaavamuutoshankkeiden myötä ei-markkinaehtoista tilaa poistui toimistomarkkinasta. Toimistomarkkinoilla kysyntä kohdistuu ensisijaisesti moderneihin, laadukkaisiin ja tehokkaisiin tiloihin. Toimitilojen ominaisuudet osana käyttäjien brändiä ja henkilöstön viihtyvyyttä korostuvat edelleen. Laadukkaista tiloista ja hyvistä palveluista ollaan myös valmiita maksamaan aikaisempaa paremmin.

Liiketilamarkkinoilla kasvava tilatarjonta ja kulutustrendien muutokset aiheuttavat edelleen lievää epävarmuutta. Liiketilamarkkinoiden tulevaisuudenodotukset nähdään toimistomarkkinoita heikommiksi ja niihin kohdistuva sijoittajakysyntä on ollut lievempää. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja on rakenteilla runsaasti pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuudessa kolmos- ja nelostie alueineen korostuu Suomen logistisina pääväylinä. Sijoittajia kiinnostavat modernit varasto- ja logistiikkakohteet, joita on kuitenkin rajallisesti tarjolla. Monet suuret tuotantokiinteistöt ovat pääosin käyttäjien omassa omistuksessa.

LIIEKVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2018 oli 18,1 M€ (19,3 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 91 %:ssa (92 %), ja nettovuokratuotto oli 12,2 M€ (13,8 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,4 M€ (4,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,12 € (0,14 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (45 %) ja markkina-arvoin 52 % (54 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,1 M€ (10,8 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 13,6 M€ (3,7 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 2,1 M€ (-7,4 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 5,0 M€ (9,5 M€). Uusia lainoja otettiin 10 M€ (5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 44 t€ (71 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2018 olivat 82,0 M€ (77 M€). Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan kirjatusta 33 miljoonan euron lainasaldosta on tilikauden päättymisen jälkeen 20 miljoonan euron luotto uudistettu kahdella 10 miljoonan euron luottosopimuksella, jotka on tehty neljäksi ja kuudeksi vuodeksi. Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy myös 6 miljoonan euron vuosittain uusittava limiitti ja syksyllä erääntyvä 7 miljoonan euron luotto.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2019–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2018 oli 42,0 M€ (42,0 M€) eli korkosuojausaste oli 51 % (55 %).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 2.5.2018 - 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl (16.380 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2018 on 23.740.184 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2018. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -5,3 M€ (-2,0 M€) ajankohtaan 31.12.2017 verrattuna. Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä 11,8 M€ (2,7 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2018 oli yhteensä 199,3 M€ (31.12.2017: 192,8 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2017 oli 8,3 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2019.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2018 oli 4,45 €/osake (31.12.2017: 4,42 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 17.4.2018 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 2.5.2018 ja 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl.

VUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2019 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vilkastuneen vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön strategian uudistamistyö saatiin päätökseen vuoden 2018 lopussa. Yhtiön toimintaa uudistetaan ja

operatiivista toimintaa uudelleen suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Omassa toiminnassa keskitytään entistä tiiviimpään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilatarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastyytyvyisyys. Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Omaan osaamista vahvistetaan kiinteistökehittämisessä. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 11.4.2019 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 36,0 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 0,1 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2018 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 2,8 M€.

Espoossa 25.2.2019

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT

	9-12/18	9-12/17	1-12/18	1-12/17
Vuokrausaste, %			91	92
Liikevaihto, teur	6 041	6 164	18 115	19 305
Liikevoitto, teur	1 015	2 147	5 009	5 743
Tulos/osake, eur	0,02	0,06	0,12	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,12	0,11	0,38	0,45
Oma pääoma /osake, eur			2,80	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,4	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,1	4,9
Omavaraisuusaste, %			42,6	44,6
Investoinnit yhteensä, Meur	13,1	1,7	14,4	3,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	217,4	27,0	79,7	19,2
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 740 184	23 749 940
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 743 937	23 756 385
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/18	9-12/17	1-12/18	1-12/17
Liikevaihto	6 041	6 164	18 115	19 305
Liiketoiminnan muut tuotot	-2	0	3	0
Kulut				
Poistot	-1 639	-1 643	-4 853	-6 509
Liiketoiminnan muut kulut	-3 385	-2 374	-8 256	-7 053
Liikevoitto	1 015	2 147	5 009	5 743
Rahoituskulut (netto)	-539	-506	-1 606	-1 516
Voitto ennen veroja	475	1 641	3 403	4 227
Tuloverot	85	-284	-645	-946
Katsauskauden voitto	560	1 357	2 757	3 281
Tulos/osake, EUR	0,02	0,06	0,12	0,14

KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet	152 000	146 301
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	152 001	146 302
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	591	379
Lainat ja muut saamiset	1 231	572
Rahavarat	2 747	2 587
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 569	3 538
VASTAAVAA YHTEENSÄ	156 570	149 840
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 869	1 913
Kertyneet voittovarot	40 780	40 349
Katsauskauden voitto	2 757	3 281
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	66 433	66 570
VIERAS PÄÄOMA		

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	49 000	66 000
Muut velat		
Laskennalliset verovelat	3 489	3 332
	52 489	69 332
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	4 647	2 938
Lyhytaikaiset korolliset velat	33 000	11 000
	37 647	13 938
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	90 137	83 270
VASTATTAVAA YHTEENSA	156 570	149 840

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/18	1-12/17
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Katsauskauden tulos	2 757	3 281
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	4 853	6 509
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1 324	802
Rahoituserät	1 606	1 516
Verot	645	946
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-343	195
Osto- ja muiden velkojen muutos	705	-140
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 642	-1 500
Saadut korot	18	6
Maksetut verot	-820	-822
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	9 103	10 793
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-13 610	-3 703
Muiden sijoitusten myynti	2 561	3 255
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-484
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-11 049	-932
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	10 000	5 000
Lainat emoyhtiöltä	0	0
Lainojen takaisinmaksut	-5 000	-9 470
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-44	-71
Maksetut osingot	-2 850	-2 852
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	2 106	-7 393
Rahavarojen muutos	160	2 468
Rahavarat katsauskauden alussa	2 587	119
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	2 747	2 587

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

	Yhteensä
31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005

4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET

1000 EUR

31.12.2018 31.12.2017

Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	42 000	42 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 908	-1 997

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 17.4.2018 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2017 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2016) Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1000 EUR

31.12.2018 31.12.2017

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	82 000	77 000
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	16 232	18 888
Kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382