

17.2.2010

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2009

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2009- 31.12.2009	1
KONSERNITILINPÄÄTÖS (IFRS)	
- TULOSLASKELMA	6
- TASE	7
- RAHAVIRTUALASKELMA	8
- LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	9
- LIITETIEDOT	10
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	10
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	16
- TASEEN LIITETIEDOT	18
- TALOUDELLISTEN RISKIEN HALLINTA	25
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	30
- TUNNUSLUVUT	32
-TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	33
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	34
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	35
- TASE	36
- RAHAVIRTUALASKELMA	38
- LIITETIEDOT	39
- EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS	42
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	

TOIMINTAKERTOMUS
TILIKAUDELTA 1.1.2009 - 31.12.2009

YLEISKATSAUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt konsernin toimintaympäristö oli vuonna 2009 haasteellinen. Vuonna 2008 alkanut Suomen talouden syöksy jatkui katsauskauden alkupuolella erittäin nopeana ja jyrkkänä. Kiinteistömarkkinoiden epävarmuus jatkui ja kahden ensimmäisen kvartaalin aikana kiinteistöjen arvostukset laskivat merkittävästi. Lasku pysähtyi kuitenkin kolmannella kvartaalilla. Katsauskaudella yhtiö on myynyt kaikki myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyneet Sponda Oyj:n osakkeet 53,4 M€:lla. Yhtiö merkitsi Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 Mkp osakkeita noin 10 M€:lla, jolloin nettomyyntitulot ovat olleet 43,4M€. Myynnistä on tuloutunut myyntivoittoa yhteensä 9 M€. Myyntivoiton takia konsernin tulos ennen veroja nousi 8,5 miljoonaan euroon (vuonna 2008 -0,8 Meur). Osakkeiden myyntitulolla on tehty ylimääräisiä lainanlyhennyksiä 30 miljoonaa euroa ja uusia lyhytaikaisia rahamarkkinasijoituksia 8,5 miljoonaa euroa. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste on korkealla tasolla 98 %:ssa (97 %). Konsernin liikevaihto laski 2 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 10,0 miljoonaa euroa (10,2 Meur). Konsernin tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia ja veroja oli 4,5 miljoonaa euroa (5,0 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,15 eur). Sijoituskiinteistöjen arvonalasku katsauskaudella oli -4,8 miljoonaa euroa (-6,0 Meur).

Katsauskaudella ei tehty sijoituskiinteistöinvestointeja eikä -divestointeja, lukuun ottamatta 23.10.2009 Gunnebo Nordic Oy:ltä ostettua 0,8 miljoonan euron kiinteistöä osoitteessa Juuritie 7, Nummela. Gunnebo Nordic Oy jäi vuokralaiseksi tiloihin ja siirtyy kevään 2010 aikana yhtiön Äyritie 4 kiinteistöön. Kaiken kaikkiaan konsernin kiinteistöinvestoinnit tilikaudella olivat 1 miljoonaa euroa ja investoinnit muihin sijoituksiin 18,6 miljoonaa euroa eli yhteensä tilikauden aikana investoinnit olivat 19,7 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2008 olivat 61,2 miljoonaa euroa. Muiden sijoitusten myynnit olivat 61,9 miljoonaa euroa kun vastaavasti vuonna 2008 sijoituskiinteistöjen toteutuneet myynnit olivat 55,2 miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste 69 % (52 %) on erittäin korkealla tasolla ja ylittää reilusti 50 % tavoitetason.

Konsernin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 90,7 miljoonaa euroa (94,5 Meur). Muiden rahoitusvarojen arvo oli 24,0 miljoonaa euroa (22,6 Meur). Vertailukaudella konsernilla oli välillisiä kiinteistösijoituksia taseessa markkina-arvoltaan 34,5 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli 123,0 miljoonaa euroa (156,9 Meur). Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,23 euroon (3,07 eur), sijoitetun pääoman tuotto oli 8,4 % (1 %) ja oman pääoman tuotto 7,6 % (-0,6 %).

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Epävarmuus ja odottava tunnelma leimaavat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita Suomessa. Catellan arvion mukaan osa velkavipua käyttäneistä ulkomaisista kiinteistösijoittajista tulee vetäytymään Suomesta. Toisaalta kotimaiset sijoittajat ovat aktivoituneet ja etsivät parhaillaan kiinnostavia kohteita. Transaktiovolyymi kasvaa jonkin verran vuonna 2010, mutta kiinteistöjen arvot pysyvät ennallaan tai kohoavat hyvin maltillisesti. Joidenkin kiinteistöjen arvot voivat kuitenkin vielä laskea mikäli vajaakäyttö lisääntyy ja nettovuokratuotot alentuvat.

TOIMITILAMARKKINAT

Catellan mukaan pääkaupunkiseudulla on nyt enemmän tyhjää toimistotilaa kuin koskaan aiemmin – yli miljoona neliometriä. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 12 % ja vajaakäyttöasteen nousu voi jatkua vielä vuonna 2010. Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet noin 4 %:n tasolle. Vapaiden liikeilojen vajaakäyttöaste oli edelleen niukka.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2009 oli 10,0 miljoonaa euroa (10,2 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 98 % (97 %) ja nettovuokratuotot 7,2 miljoonaa euroa olivat edellisvuoden tasolla (7,2 Meur). Tulos ennen veroja oli 8,5 miljoonaa euroa (-0,8 Meur), josta Spondan osakkeiden myyntivoiton osuus oli 9 miljoonaa euroa (0,0 Meur) ja kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen osuus -4,8 miljoonaa euroa (-6,0 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,24 eur (-0,02 eur).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2009. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8,9 % (8,6 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuottovaatimuksen nousu oli noin 0,3 %. Katsauskaudella on kirjattu arvomuutoksesta kuluja 4,8 miljoonaa euroa (6,0 Meur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 69 % ja ylittää pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-joulukuussa oli 3,9 miljoonaa euroa (4,0 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,6 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,7 Meur).

Katsauskaudella ei tapahtunut sijoituskiinteistöjen myyntejä. Spondan osakkeita ja merkintäoikeuksia myytiin katsauskaudella 53,4 miljoonalla eurolla ja myynnistä tuloutui 9 miljoonaa euroa voittoa, joka on kirjattu rahoitustuottoihin. Aiemmin katsauskaudella ostettiin osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla ja merkittiin merkintäetuoikeusannissa uusia osakkeita 9,8 miljoonalla eurolla. Katsauskaudella on sijoitettu varoja lyhytaikaisiin rahamarkkinainstrumentteihin 8,5 miljoonaa euroa. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen myynneistä vapautui varoja 55,2 miljoonaa euroa ja varat investoitiin välillisenä kiinteistösijoituksena Spondan osakkeisiin 34,4 miljoonaa euroa, rahamarkkinasijoituksiin 24,1 miljoonaa euroa sekä sijoituskiinteistöihin 2,6 miljoonaa euroa.

Rahoituksen rahavirta tammi-joulukuussa oli -40,6 miljoonaa euroa (14,8 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 37,2 miljoonaa euroa (18,5 Meur), josta 30,0 miljoonaa euroa on Spondan osakkeiden myynnistä saaduilla varoilla tehtyä ennaikaista lainan poismaksua. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Myytavissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 12,1 miljoonaa euroa (11,0 Meur). Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 55 teur (tuottoa 154 teur). Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskikorko oli 4,2 % (6,5 %).

Rahavarojen muutos katsauskaudella oli 3,3 miljoonaa euroa (3,9 Meur).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2009 oli 22,8 miljoonaa euroa (18,0 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 93 % (35 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste on ylimääräisten lainanlyhennysten takia tilapäisesti tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 31.12.2009 29,4 miljoonaa euroa (66,6 Meur) ja lainojen keskikorko oli 4,1 % (4,6 %). Nettorahoituskulut ilman Spondan osakkeiden myyntivoittoa olivat tammi-joulukuussa 1,3 miljoonaa euroa (0,3 Meur), joka on 12,8 % liikevaihdosta (2,8 %). Nettorahoituskulut sisältävät 0,2 miljoonaa euroa Delistauksesta ja omien osakkeiden hankinnasta johtuvia asiantuntijakuluja.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 123,0 miljoonaa euroa (156,9 Meur).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiö arvioi säännöllisin väliajoin riskejä suhteessa yhtiön pitkántähtäyksen strategisiin tavoitteisiin. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Yhtiö pitää edelleen sen toiminnan suurimpana riski- ja epävarmuustekijänä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, huolimatta siitä että maailmantaloudessa on havaittavissa alueittain lievää elpymistä. Vaarana on, ettei kansainvälinen talous pääse kestäväälle kasvu-uralle ennen kuin finanssi- ja rahapoliittisten elvytystoimien vaikutus alkaa hiipua. Etenkin Suomelle tämä olisi erityisen haitallista, sillä Suomen talous on syklisesti sekä muuta Eurooppaa että maailmaa jäljessä, ja uusi kysynnän lasku olisi vaikutuksiltaan negatiivinen myös kotimaisille kiinteistömarkkinoille.

Negatiivinen talouskehitys voi nostaa edelleen kiinteistöjen tuottovaatimuksia, joka osaltaan johtaa kiinteistöjen arvon laskuun. Taantumun mahdollinen jatkuminen voi myös vaikuttaa kielteisesti asiakasyritysten liiketoimintaan, mikä vuorostaan voi heijastua negatiivisesti kiinteistöjen vuokratuottoihin.

Äärimmäisyystapauksessa taloudellisen tilanteen heikentyminen voisi aiheuttaa jopa luottotappioita yhtiön rahamarkkinasijoituksissa, mutta tämä on kuitenkin yhtiön nykyarvion mukaan erittäin epätodennäköistä.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.–31.12.2009 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 991.983 kappaletta (3,8 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2,8 miljoonaa euroa (2,1 miljoonaa euroa). Kaupantekokurssi vaihteli 1,94 ja 3,19 euron välillä (1,61 ja 3,03 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 31.12.2009 oli 3,18 euroa (31.12.2008 1,88 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2009 oli 83,4 miljoonaa euroa (31.12.2008 49,6 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuun osakkeeseen. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli omia osakkeita 182.509 kpl, joka on noin 0,7 % yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,23 eur (3,07 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2009 suoraan yhteensä 1.953.082 osaketta, jotka tuottavat 7,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 16.665.162 osaketta, jotka tuottavat 63,1 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 18.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio ja Thomas Tallberg. Valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

Hallitus valtuutettiin päättämään enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa 18.3.2010 asti.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN JA HALLITUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 20.11.2009 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen hankkimaan Yhtiön vapaalla omalla pääomalla enintään 2.600.000 omaa osaketta yhdessä tai useammassa erässä siten, että valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden hankintahinta määritellään Yhtiön kulloisenkin osakekohtaisen oman pääoman perusteella. Valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden vähimmäis- ja enimmäishinta määräytyvät Yhtiön osakekohtaisen oman pääoman puitteissa. Valtuutuksen mukainen omien osakkeiden hankinta voidaan toteuttaa Yhtiön tekemällä julkisella ostotarjouksella tai julkisessa kaupankäynnissä ja sellaisissa pörssissä, joiden säännöt sallivat yhtiöiden käydä kauppaa omilla osakkeillaan. Valtuutuksessa ei suljeta pois hallituksen oikeutta hankkia osakkeita muussa kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutuksen kattama osakemäärä vastaa noin 9,85 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Valtuutus on voimassa 31.12.2010 asti.

Omien osakkeiden hankinta liittyy Yhtiön 29.10.2009 tiedottaman suunnitellun julkisen ostotarjouksen tekemiseen omista osakkeistaan. Yhtiön on tarkoitus tarjota osakkeenomistajilleen mahdollisuus halutessaan luopua Yhtiön osakkeista julkisen ostotarjouksen avulla. Suunnitellun ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen Yhtiö hakisi osakkeidensa julkisen kaupankäynnin lopettamista ja Yhtiön osakkeen poistamista pörssilistalta (Delistaus).

Yhtiökokous kumosi yhtiökokouksessa 31.5.2007 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeannista ja osakkeisiin liittyvien erityisten oikeuksien antamisesta sekä yhtiökokouksessa 18.3.2009 hallitukselle annetun valtuutuksen hankkia Yhtiön osakkeita.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 9 § muutettiin kuulumaan seuraavasti:

9 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen julkistetaan yhtiön internet-sivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja vähintään kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu on myös osakkeenomistajien saatavilla yhtiön pääkonttorissa. Hallitus julkaisee lisäksi tiedon yhtiökokouskutsusta yhdessä tai useammassa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai lähettämällä tiedon yhtiökokouksesta kirjeenä tai muutoin todennettavissa olevalla tavalla osakkeenomistajien osakeluettelossa rekisteröityyn osoitteeseen.

Hallitus voi päättää, että saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajien on ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta. Lisäksi on otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua arvo-osuusjärjestelmään kuuluvan yhtiön yhtiökokoukseen. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan sen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin 25.11.2009.

Hallituksen päätökset omista osakkeista tehtävään ostotarjoukseen liittyen Yhtiön hallitus on välittömästi ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa päättänyt ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella ja 29.10.2009 julkistetun suunnitelman mukaisesti tehdä julkisen ostotarjouksen enintään 2.600.000 oman osakkeen hankkimiseksi siten, että ostotarjouksessa tarjottava käteisvastike olisi 3,19 euroa osakkeelta ja ostotarjouksen tarjousaika alustavasti 14.12.2009 - 15.1.2010. Yhtiön hallitus on hyväksynyt ostotarjouksen tarjousasiakirjan ja tarjouksen lopulliset ehdot 8.12.2009 pidetyssä kokouksessa.

YHTIÖN JOHTO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja Martti Leisti on ilmoittanut hallitukselle siirtyvänsä eläkkeelle vuonna 2010. Martti Leisti on toiminut Julius Tallberg-Kiinteistöjen toimitusjohtajana 22 vuotta yhtiön perustamisesta alkaen. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus on nimittänyt yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi DI Hannu Vuorelan 1.5.2010 alkaen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö on julkistanut 20.1.2010 tiedotteen omien osakkeiden ostotarjouksen kokonaistuloksesta ja vuonna 2010 tehdyt kaupat 1 060 864 kpl selvitettiin 26.1.2010. Yhtiöllä on näin kaupan selvityksen jälkeen yhteensä 1 243 373 kpl omia osakkeita. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä ostotarjouksen jälkeen on 25 163 657 osaketta (31.12.2009 26 224 521 osaketta). Omien osakkeiden ostojen kokonaisarvo on 3,97 miljoonaa euroa. Yhtiö asetti pörssiin ostotoimeksiannon omien osakkeiden hankkimiseksi 26.1.2010 lähtien hintaan 3,19 eur/kpl. Yhtiön osakkeen noteeraus pörssissä päättyi 19.3.2010.

YHTIÖN PÖRSSIHISTORIA

Yhtiön perusti Oy Julius Tallberg Ab 1987 (kaupparekisteriin 14.10.1987), jonka jälkeisten syksyllä 1987 toteutettujen suursijoittaja- ja yleisöantien jälkeen yhtiö hyväksyttiin Suomessa ensimmäisenä julkisesti noteeratuksi kiinteistösijoitusyhtiöksi pörssiin. Yhtiö on ollut NASDAQ OMX Helsingissä kaupankäynnin kohteena 18.2.1988 alkaen. Yhtiön osakkeen vertailukelpoinen kurssi 18.2.1988 oli 1,50 € ja 31.12.2009 3,18 €.

Lisäksi yhtiö on maksanut historiansa aikana osinkoa yhteensä lähes 0,7 eur/osake.

Yhtiön hallituksen syksyllä 2009 julkistetun käsityksen mukaan pörssinoteerauksesta koituvat hyödyt eivät vastaa siitä aiheutuvaa hallinnollista työtä ja kustannuksia suhteessa yhtiön kokoon ja osakkeiden vaihtoon. Yhtiön 21.1.2010 päivätyn hakemuksen perusteella NASDAQ OMX Helsinki päätti, että kaupankäynti yhtiön osakkeella päättyy pörssissä 19.3.2010.

Yhtiön pörssihistoria tulee päättymispäivänä kestäneeksi 22 vuotta ja yhden kuukauden.

VUODEN 2010 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratasot voivat laskea jonkin verran. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan huononevan jonkin verran.

Yhtiön nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2009 20,7 miljoonaa euroa (22 Meur), ja sen keskimääräinen kesto-aika oli 2,1 vuotta (2,2 vuotta). Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän edelleen hyvin vahvana. Spondan osakkeiden myynti on vahvistanut konsernin rahoitusasemaa entisestään.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitusrakenne ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle erinomaisen perustan vastata sekä taantuma-ajan että sen jälkeisiin haasteisiin.

Selvitys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena ja se löytyy yhtiön Internet-sivuilta (www.jtkoyj.com).

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1000 eur

	Liitetieto	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Liikevaihto	1	10017	10242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	2	-2770	-3075
Nettovuokratuotto		7247	7167
Hallinnon kulut	3,4,5	-1635	-1678
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6	-4828	-6019
Liikevoitto		784	-530
Rahoitustuotot	7	10253	1877
Rahoituskulut	7	-2566	-2160
Tulos ennen veroja		8472	-813
Tuloverot	8	-2202	292
TILIKAUDEN TULOS		6270	-521

LAAJA TULOSLASKELMA

Katsauskauden tulos		6270	-521
Muut laajan tuloksen erät :			
Korkosuojaukset			
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot		-772	-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi		528	-173
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		63	262
Korkosuojaukset verovaikutuksella oikaistuna		-181	-767
Myytavissä olevat rahoitusvarat			
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta		10036	-1420
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi		-9053	
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		-256	369
Myytavissä olevat rahoitusvarat verovaikutuksella oikaistuna		727	-1051
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		547	-1818
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS		6817	-2339
Osakekohtainen tulos			
laimennettu	9	0,24	-0,02
laimentamaton		0,24	-0,02

Sivuilla 10-34 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä

KONSERNITASE

31.12.2009

31.12.2008

1.1.2008

1000 eur

VARAT

Liitetieto

Pitkäaikaiset varat

Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10	75	99	120
Aineettomat hyödykkeet	11		2	3
Sijoituskiinteistöt	12	90700	94500	98800
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13		45481	
Lainat ja muut saamiset	14	7945	7671	
Johdannaissopimukset	15			329
Laskennalliset verosaamiset	16	419	631	
		<u>99139</u>	<u>148384</u>	<u>99252</u>

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	546	522	3745
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	12063		
Lainat ja muut saamiset	14	3975	3977	
Johdannaissopimukset	15	104	156	
Rahavarat	18	7211	3867	1
		<u>23899</u>	<u>8522</u>	<u>3746</u>

Myytavänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

0 0 51100

VARAT YHTEENSÄ

123037 **156906** **154098**

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

19

Osakepääoma		21027	21027	21027
Omat osakkeet		-582		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11110	11110	11110
Arvonmuutosrahasto		-324	-1051	
Suojausrahasto		-834	-652	116
Kertyneet voittovarot		54337	50708	53869
		<u>84734</u>	<u>81142</u>	<u>86122</u>

Oma pääoma yhteensä

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	16	4317	4992	15226
Rahoitusvelat	20	22775	29405	36806
Johdannaissopimukset	15	1204	858	149
		<u>28296</u>	<u>35255</u>	<u>52181</u>

Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	21	1391	1454	3266
Johdannaissopimukset	15	32		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1954	1842	1552
Rahoitusvelat	20	6630	37213	10977
		<u>10007</u>	<u>40509</u>	<u>15795</u>

Velat yhteensä

38303 74985 67976

OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

123037 **156906** **154098**

Sivuilla 10-34 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä

RAHAVIRTALASKELMA

1.1.-31.12.2009 1.1.-31.12.2008

1000 eur

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT

Tilikauden voitto	6270	-521
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	26	32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	4828	6019
Rahoituserät	-7687	283
Verot	2202	-292
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-123	22
Osto- ja muiden velkojen muutos	316	-555
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2597	-1858
Saadut korot	1284	1539
Maksetut verot	-642	-696
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3877	3973

INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1	-9
Sijoituskiinteistöjen myynti		55213
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynnistä	-2103	-8958
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1028	-2615
Investoinnit muihin sijoituksiin	-18648	-58549
Muiden sijoitusten myynti	61859	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	40080	-14918

RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT

Lainojen nostot	35500	36000
Lainojen takaisinmaksut	-72730	-18548
Omien osakkeiden hankinta	-742	
Maksetut osingot	-2641	-2641
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-40613	14811

Rahavarojen muutos	3344	3866
Rahavarat tilikauden alussa	3867	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	7211	3867

Sivuilla 10-34 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 EUROA

	Osake - pääoma	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Omat osakkeet	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	0	116	11 110	54 648		86 901
Taannehtiva korjaus					-779		-779
Oikaistu oma pääoma 1.1.2008	21 027	0	116	11 110	53 869	0	86 122
Tilikauden laaja tulos		-1 051	-767		-521		-2 339
Osingonjako					-2 641		-2 641
Oma pääoma 31.12.2008	21 027	-1 051	-652	11 110	50 707	0	81 142
Tilikauden laaja tulos		727	-181		6 270		6 816
Omien osakkeiden hankinta						-582	-582
Osingonjako					-2 641		-2 641
Oma pääoma 31.12.2009	21 027	-324	-834	11 110	54 337	-582	84 734

Sivuilla 10-34 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy pörssissä luokassa "Rahoitus".

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 17.2.2010. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus muuttaa tilinpäätöstä.

LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2009 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannais-sopimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä, samoin kuin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisesta. Tietoa harkinnasta, jota johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, on esitetty kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Konserni on soveltanut 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen
- IFRS 7 (uudistettu) Rahoitusinstrumentit : tilinpäätöksessä esitettävät tiedot - Improving Disclosures about Financial Instruments
- IFRS 2 (uudistettu) Osakeperusteiset maksut - Vesting Conditions and Cancellations
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 (uudistettu) Rahoitusinstrumentit:esittämistapa - Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation
- Muutokset standardeihin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konserni-tilinpäätös ja erillistilinpäätös - Cost of Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate.
- IFRS 1 (uudistettu) Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - standardin muutos - Eligible Hedged Items
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- Improvements to IFRSs

Näiden käyttöönotolla on ollut vaikutusta tilinpäätöksen esittämiseen lähinnä IAS 1 ja IFRS 7 uudistusten myötä.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tuloslaskelmien, taseiden ja liitetietojen yhdistelmänä. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä on muutoin oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista.

Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytärytykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutettu tytäryritys siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt on konsolidoitu suhteellisella yhdistelymenetelmällä siten, että konsernitilinpäätös sisältää konsernin hallinnassa olevat tilat sekä niihin liittyvät muut varat ja velat.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetkien omia pääomia vastaan. Hankitun nettovarallisuuden kirjanpitoarvojen ylittävä osuus kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueeseen ja rakennuksiin. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan IAS 40 mukaan omaisuuserien hankintana eikä IFRS 3 mukaisina liiketoiminnan hankintoina. Konsernissa yksittäiset sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserän hankintana ja hankintahetken tilanteesta ei kirjata laskennallista verovelkaa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan käyvän arvon mallia, jolloin arvonneuotokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon ja tämän jälkeen ne arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-periaatteiden (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa.

Käypä arvo vastaa toimivien markkinoiden markkina-arvoa ja sen määrittämisessä on käytetty tuotto- ja kauppa-arvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnan markkinatietoutta. Rakentamattomien tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla on painotettu kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää. Kiinteistösjoiitusten käypä nettotuottovaatimustaso johdetaan teoreettisen tarkastelun ohella vastaavalaisia kohteita koskevista, sijoittajatahojen tekemistä vertailukaupoista. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset sekä markkinaehtoiset riskit.

Sijoituskiinteistön hankinnan jälkeiset menot, jotka ovat syntyneet kiinteistöön tehdyistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai kiinteistön ylläpidosta, sisällytetään kiinteistösijoituksen kirjanpitoarvoon vain jos on todennäköistä, että vastainen taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi ja meno on luotettavasti määritettävissä. Sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoon ei sisällytetä kiinteistön huoltomenoja (korjaus ja kunnossapito), vaan ne kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan. Myytävänä olevaksi luokitellun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Välittömästi ennen luokittelua myytävänä olevaksi omaisuuserät arvostetaan niihin sovellettavien IFRS-standardien mukaisesti. Luokitteluhetkestä lähtien myytävänä olevat omaisuuserät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai sitä alempaan myynnistä aiheutuvilla kuluilla vähennettyyn käypään arvoon. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, yhteisön on kirjattava tästä voittoa.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät omassa käytössä olevat toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot ja omassa käytössä olevien vuokrakiinteistöjen peruseräparannusmenot.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3-10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehdyt peruseräparannusmenot merkitään taseeseen ja kirjataan kuluksi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin sisältyvät atk-ohjelmien lisenssit, jotka merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon ja kirjataan tasapoistoina tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan (5 vuotta) kuluessa.

ARVONALENTUMINEN

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin aineellisen tai aineettoman omaisuuserän arvo on laskenut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

- * Lainat ja muut saamiset
- * Myytävissä olevat rahoitusvarat
- * Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn erään, on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Lainat ja muut saamiset

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, koska ne erääntyvät 12 kuukauden aikana. Yli vuoden kuluttua erääntyvät saamiset kirjataan pitkäaikaisiin eriin.

Yhtiö on luokitellut tähän ryhmään myös pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavavista varoista siirretyt debentuuritalletukset, joihin se on soveltanut IAS 39 ja IFRS 7 muutosten 'Reclassification of Financial Assets' sallimaa uudelleenluokittelua takautuvasti per 1.7.2008. Erät siirretään luokasta toiseen uudelleenluokittelupäivän käypään arvoon. Käyvästä arvosta tulee niiden uusi hankintameno tai jaksotettu hankintameno. Ennen luokittelun muutosta kirjattuja käyvän arvon muutoksista johtuvia voittoja tai tappiota ei peruuteta. Lainoihin ja muihin saamisiin ja eräpäivään asti pidettäviin sijoituksiin siirrettävien erien efektiiviset korot määritetään uudelleenluokittelupäivänä. Rahavirtaennusteiden myöhemmät muutokset otetaan huomioon efektiivisissä koroissa ei-takautuvasti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määrätty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Osakkeet luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvonmuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään, kun se on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi tai se luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä tähän luokkaan. Johdannaiset, jotka eivät täytä IAS 39 suojauslaskennan ehtoja tai joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kuuluvat tähän ryhmään. Konsernilla on korkosuojaus, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdannaisen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana se on syntynyt.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen alun perin käypään arvoon transaktiomenot sisällyttäen. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin.

OMAT OSAKKEET

Jos yhtiö tai sen tytäryhtiöt hankkivat yhtiön omia osakkeita, vähennetään yhtiön omaa pääomaa määrällä, joka muodostuu maksetusta vastikkeesta lisätynä transaktiomenoilla verojen jälkeen, kunnes omat osakkeet mitätöidään. Omien osakkeiden myynnistä, liikkeeseen-laskusta tai mitätöinnistä ei merkitä voittoa tai tappiota tuloslaskelmaan, vaan saatu vastike esitetään oman pääoman muutoksena.

JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENNAN SOVELTAMINEN

Konserni käsittelee johdannaissopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määrämällä tavalla. Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoitujen rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitsevilla koroilla. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Johdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja.

Konserni dokumentoi suojaussuhteen syntyessä suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskienhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian.

Konserni dokumentoi, suojausta aloitessaan ja jatkuvasti siitä eteenpäin, arvionsa siitä vastaako suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos erittäin tehokkaasti alla olevien rahavirtojen tai muiden suojattavien erien käyvän arvon muutosta.

Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti eräännyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enään täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoitun liiketoimen ei enään oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Vuoden sisällä eräännyvien johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

Konserni ei sovelta suojauslaskentaa yritysainakoritalletukseen otetulle suojaukselle (puolet pääomasta eli 6,25 Meur) vaan johdannainen on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Alentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa tapahtuu olennainen muutos.

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perittyä täysimääräisesti.

Myytavissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyvät pörssissä noteeratut osakkeet arvostetaan tilinpäätöksessä tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Mikäli osakesijoitusten käypä arvo on alittanut hankintameno merkittävästi ja arvonalennuksen odotetaan olevan pysyvä (vähintään vuosi), käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältämä yritysainakori arvostetaan tilinpäätösajankohdan takaisinostoarvoon. Yritysainakoriin liittyvän ns. luottovastuutapahtumariskin toteutuessa kirjataan arvonalennustappio tuloslaskelmaan. Yhtiön arvion mukaan tämän riskin toteutumista ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä.

Myytavissä olevien rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta, kun taas korkoinstrumentteihin kohdistuneen arvonalentumistappion myöhempi peruuttaminen kirjataan tulosvaikutteisesti.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Uudistuneen IAS 23 standardin mukaan 1.1.2009 alkaen vieraan pääoman menot aktivoidaan ehdot täyttäviin hankkeisiin. Yhtiöllä ei ole käynnissä tällaisia hankkeita.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan verokannan mukaisesti. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä kausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöjen ja johdannaissopimusten uudelleenarvostuksista.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät suoraan omaa pääomaa hyvittäen tai veloittain kirjattuihin eriin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan mikäli on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

Mikäli IFRS 3 mukaiset liiketoimintojen yhdistämiskriteerit eivät täyty, sijoituskiinteistöjen hankinnat tulkitaan omaisuuserien hankinnoiksi ja omaisuuserän alkuperäisestä kirjaamisesta ei IAS 12.15 mukaan kirjata laskennallista verovelkaa.

MYNNIN TULOUTUS

Konsernin liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.

Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksien määrittelemien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka saadaan voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, jaksotetaan jäljellä olevalle purettulle vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään hallinnon kulut ja lisätään/vähennetään voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

VUOKRASOPIMUKSET

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimusten kestoajalle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokrasopimukset vuokralle ottajana, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralleantajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia, joissa se olisi vuokralle ottajana tai vuokralle antajana.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Konsernin henkilöstöllä on lakisääteinen sekä vapaaehtoinen eläkevakuutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä. Näihin maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suorituskirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

Konsernissa on käytössä koko henkilökuntaa koskeva kannustinjärjestelmä. Bonuksen saamisen ehtona on tiettyjen taloudellisten pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttaminen. Bonukset kirjataan kuluksi vuosittain taloudellisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilinpäätöstä laadittaessa joudutaan tekemään tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, joiden lopputulemat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Konsernissa arviot liittyvät pääosin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Sijoitusomaisuuden käypä arvo kuvastaa rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimiin halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muuttujat ovat tuottovaatimus, vuokrausaste, markkinavuokrat ja hoitokulut. Samalla johdolta vaaditaan arvioita mm. tulevaisuuden inflaatio-odotuksista, kassavirroista, ajanmukaistamiskuluista, investoinneista sekä arvioita nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä.

Merkittävää johdon arviointia edellytetään myös laskennallisten verovelkojen ja -saamisten kirjaamisessa. Julius Tallberg Kiinteistöt - konsernin kohdalla merkittävin laskennallinen verovelka kirjataan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välisestä erosta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernin liiketoiminta muodostuu sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnasta ja niihin liittyvästä arvonnoususta, jota seurataan yhtenä kokonaisuutena. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltu.

UUDET TAI MUUTETUT STANDARDIT JA TULKINNAT

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita konserni ei ole vielä soveltanut.

Vuonna 2010 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka on hyväksytty EU:ssa:

- IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen
- IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös
- Muutokset tulkintaan IFRIC 9 ja IAS 39: Embedded Derivates
- IFRIC 17 Distributions of Non-Cash Assets to Owners
- IFRIC 18 Transfers of Assets from Customer

Vuodesta 2010 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka ovat EU:ssa hyväksytyt, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

Vuonna 2010 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka ei vielä ole hyväksytty EU:ssa:

- Muutos standardiin IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - Group Cash-settled Sharebased Payment Transactions
- Muutos standardiin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto - Additional Exemptions for First-time Adopters
- Muutos standardiin IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa - Classification of Rights Issues
- Improvements to IFRSs

Vuodesta 2010 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka eivät ole vielä EU:ssa hyväksytyt, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

KONSERNIN LIITETIEDOT

	2009	2008
LIKEVAIHTO (1)		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10001	10236
Muu myynti	16	6
	<u>10017</u>	<u>10242</u>

**SIJOITUSKIINTEISTÖJEN
YLLÄPITOKULUT (2)**

Hoitokulut:		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	2625	2901
Sijoituskiinteistöistä jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	145	174
	<u>2770</u>	<u>3075</u>

Hoitokuluihin sisältyvät kiinteistöjen korjauskulut olivat vuonna 2009 7 teur (vuonna 2008 87 teur).

Vuokralaisten vaihdoksista johtuvat muutos- ja korjauskulut olivat vuonna 2009 819 teur (vuonna 2008 935 teur).

HENKILÖSTÖKULUT (3)

Palkat ja palkkiot	758	664
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	114	101
Muut henkilösivukulut	79	62
Yhteensä	<u>951</u>	<u>827</u>

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 28 Lähipiiri.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	7	6
Konsernin henkilökunta vuoden lopussa	7	7

POISTOT JA ARVONALENTUMISET (4)

	2009	2008
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	2	1
	<u>2</u>	<u>1</u>
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	10	12
Moottoriajoneuvot	14	19
	<u>24</u>	<u>31</u>

LIKETOIMINNAN MUUT KULUT (5)

Myynti- ja markkinointikulut	98	247
Ulkopuoliset palvelut	126	136
Atk-kulut	43	52
Muut hallintokulut	391	384
	<u>658</u>	<u>819</u>
Päättilintarkastajan palkkiot ja palvelut:		
Tilintarkastuspalvelut	51	49
Toimeksiannot	7	13
Veroneuvonta	7	8
Muut palkkiot	13	23
	<u>78</u>	<u>93</u>

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA (6)

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4828	-6868
Arvonmuutos myytänä olevista pitkäaikaisista omaisuuseristä	0	849
	<u>-4828</u>	<u>-6019</u>

RAHOITUSTUOTOT JA
RAHOITUSKULUT (7)

	2009	2008
Korkotuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	419	518
Korkotuotot myytävissä olevista rahavaroista	508	677
Korkotuotot lyhyaikaisista pankkitalletuksista	30	344
Myyntituotot myytävissä olevista rahavaroista	8974	
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	155	155
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	5	183
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	162	
Rahoitustuotot	10253	1877
	2009	2008
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista	-1529	-2067
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-55	-37
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	-533	-10
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-233	
Muut rahoituskulut	-215	
- Osakkeen Delistaukseen ja omien osakkeiden hankintaan liittyviä kuluja		
Arvon muutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		-46
Rahoituskulut	-2566	-2160
Nettorahoituskulut	7687	-283
	2009	2008
TULOVEROT (8)		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2857	10031
Edellisten tilikausien verot		-87
Laskennalliset verot		
Väliaikaisten erojen syntymiseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	-655	-10236
Yhteensä	2202	-292
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	8472	-813
Verot 26% verokannalla	2202	-211
Edellisten tilikausien verot		-87
Muut		6
Verot tuloslaskelmassa	2202	-292
Efektiivinen verokanta %	26	36
OSAKEKOHTAINEN TULOS (9)		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, euroa	6 270 019,50	-520 881,18
Emoyhtiön osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	26 406 030	26 407 030
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,24	-0,02

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla ei ole laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrume-

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET (10)

	Koneet ja kalusto	Moottori-ajoneuvot	Muut aineell. hyödykkeet	Yht.
Hankintameno 1.1.09	88	85	65	238
Lisäykset	1			1
Vähennykset				0
Hankintameno 31.12.09	89	85	65	239
Kertyneet poistot 1.1.09	-47	-27	-65	-139
Poistot	-10	-15		-25
Vähennykset				0
Kertyneet poistot 31.12.09	-57	-42	-65	-164
Kirjanpitoarvo 1.1.09	41	58		99
Kirjanpitoarvo 31.12.09	32	43	0	75

	Koneet ja kalusto	Moottori-ajoneuvot	Muut aineell. hyödykkeet	Yht.
Hankintameno 1.1.08	78	85	65	228
Lisäykset	10			10
Vähennykset				0
Hankintameno 31.12.08	88	85	65	238
Kertyneet poistot 1.1.08	-35	-8	-65	-108
Poistot	-12	-19		-31
Vähennykset				0
Kertyneet poistot 31.12.08	-47	-27	-65	-139
Kirjanpitoarvo 1.1.08	43	77		120
Kirjanpitoarvo 31.12.08	41	58	0	99

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET (11)

	ATK-ohjelmat	Yht.
Hankintameno 1.1.09	24	24
Lisäykset		0
Vähennykset		0
Hankintameno 31.12.09	24	24
Kertyneet poistot 1.1.09	-22	-22
Poistot	-2	-2
Vähennykset		0
Kertyneet poistot 31.12.09	-24	-24
Kirjanpitoarvo 1.1.09	2	2
Kirjanpitoarvo 31.12.09	0	0

	ATK-ohjelmat	Yht.
Hankintameno 1.1.08	24	24
Lisäykset		0
Vähennykset		0
Hankintameno 31.12.08	24	24
Kertyneet poistot 1.1.08	-21	-21
Poistot	-1	-1
Vähennykset		0
Kertyneet poistot 31.12.08	-22	-22
Kirjanpitoarvo 1.1.08	3	3
Kirjanpitoarvo 31.12.08	2	2

SIJOITUSKIINTEISTÖT (12)

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Konserni soveltaa kiinteistöjen arvostuksessa käyvän arvon mallia. Sijoituskiinteistöjen arvioinnissa käytetään ulkopuolisena arvioijana Catella Property Oy:tä.

	2009	2008
Tilikauden alussa	94500	98800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	196	396
Hankitut sijoituskiinteistöt	832	2216
Myynnit		-44
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-4828	-6868
Tilikauden lopussa	90700	94500

Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla painotetaan kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää.

Kassavirtaperusteinen arvo muodostuu kymmenen vuoden kassavirtojen nykyarvosta ja päätearvosta.

Kassavirroissa huomioidaan vuokratuotot oletetulla vajaakäyttöasteella sekä ylläpitokulut ajankäytämiskuluineen.

	2009	2008
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytettyjen tuottovaatimusten keskiarvo.	8,9 %	8,6 %

Tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppaa-arvomenetelmää.

	2009	2008
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10001	10236
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-2625	-2901
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-145	-174

Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytäviin omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:

	2009	2008
Vuokratuotot		706
Välittömät hoitokulut tiloista jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa		-195

VAKUUTUSARVOT 31.12.2009

Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena Koy Liukumäentie 15, jossa on kiinteistövakuutus vakuutusmäärältään yhteensä 21,3 milj. euroa sekä Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta palovakuutus määrältään 1,2 milj. euroa. Konsernin emoyhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk). Konsernin vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT (13)

Konserni on luokitellut myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi keväällä 2008 tekemänsä 12,5 miljoonan euron sijoituksen yrityslainakoriin. pohjoismainen yrityslainakori, on Nordea Pankki Suomi Oyj:n liikelelaskema joukkolaina (obligaatio), joka erääntyy vuonna 2010. Yrityslainakori on vaihtuvakorkoinen (viitekorko EUR 3kk) ja sen tuotto on viitekorko lisättyinä viiteyritysten keskimääräisellä laina-ajan luottoriskipreemiolla. Viiteyrityksiä on viisi ja kukin niistä on viitesalkussa samalla painolla (20%). Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta, eli 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus-sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu vuonna 2009 arvostuseroa kuluksi 0,1 miljoonaa euroa (-0,2 Meur vuonna 2008). Yrityslainakorin käypä arvo perustuu Nordean ilmoittamaan takaisinostoarvoon tilinpäätös-päivänä. Yrityslainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu vuonna 2009 voittoa 1,1 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon (2008 -1,5 milj.euroa). Sijoituksen keskikorko oli vuonna 2009 5,3 % (vuonna 2008 6,9 %).

Myytävissä olevaksi rahavaroiksi on myös luokiteltu loppuvuodesta 2008 tehty välillinen kiinteistösijoitus Sponda Oyj:n osakkeisiin. Yhtiö merkitsi tilikaudella Sponda Oyj:n osakeannissa 7,8 miljoonaa uutta osaketta 9,8 miljoonalla eurolla ja osti osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla. Yhtiö myi kuitenkin vuoden 2009 aikana kaikki omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten. Osakkeiden myynnistä on kirjattu realisoituneita myyntivoittoja rahoitustuottoihin 9 miljoonaa euroa.

Pitkäaikaiset	2009	2008
Myytavissä olevat rahoitusvarat:	0	45481

Lyhytaikaiset		
Myytavissä olevat rahoitusvarat:	12063	0

	2009	2008
Tilikauden alussa	45481	0
Lisäykset:		
- Sponda Oyj:n osakkeet	9984	34401
- yrityslainakori (Nordean liikkeelle laskema joukkolaina)		12500
Vähennykset:		
- Sponda Oyj:n osakkeet	-44385	
Käyvän arvon muutos (kirjattu omaan pääomaan)	983	-1420
Tilikauden lopussa	12063	45481

LAINAT JA MUUT SAAMISET (14)

	2009	2008
Pitkäaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	7945	7671

Lyhytaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	3975	3977
	11920	11648

	2009	2008
Tilikauden alussa	11648	0
Lisäykset:		
- Siirto Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		11596
- Debentuuri (Svensk Exportkredit)	2963	
- Rautaruukki joukkolaina	201	
- Pankkitalletukset	1000	
- Tuloslaskelmaan kirjattu	86	52
Vähennykset:		
- Debentuuri (SEB)	-3977	
Tilikauden lopussa	11920	11648

Konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut debentuuritalletukset luokkaan "Lainat ja muut saamiset". Aiempi luokitus oli "Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat". Saamiset on uudelleenluokiteltu 1.7.2008 tasearvoonsa 11.596 teur. Konserni katsoo, että vuoden 2008 kolmannella neljänneksellä tapahtunut rahoitusmarkkinoiden maailmanlaajuinen heikentyminen on ollut sellainen harvinainen tapahtuma, joka mahdollistaa tällaisen luokittelun muutokset. Lisäksi konsernilla on aikomus ja kyky pitää debentuuritalletukset niiden eräpäiviin asti. Talletukset muodostuvat kolmen pohjoismaisen pankin (Sampo, SEB, Handelsbanken) debentuurilainoista, joista yksi (SEB) nimellisarvoltaan 4 miljoonaa euroa, erääntyi vuonna 2009. Uudelleenluokiteltujen rahavarojen käyvät arvot olivat 31.12.2009 7.470 teur (31.12.2008 10.579 teur) ja kirjanpitoarvot 31.12.2009 7.744 teur (31.12.2008 11.648 teur). Debentuurilainat ovat vaihtuvakorkoisia (EUR 3kk) ja niiden efektiivinen korko vuonna 2009 oli 2,9 % (5,7 %).

Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvonmuutosta taseesta pois kirjaamiseen asti seuraavasti:

	2009	2008
Rahoituskulut/-tuotot (+/-)	-888	1016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	231	-264
Yhteensä	-657	752

Lisäksi tilikauden aikana erääntyneestä debentuurista olisi tuloutunut arvostuseroa tuotoksi 37 teur.

Lainoihin ja saamisiin on kirjattu myös vuonna 2009 tehty 3 miljoonan euron sijoitus Svensk Exportkreditin debenturiin (Call 30.6.2010) ja pankkitalletukset. Näiden saamisten efektiivinen korko vuonna 2009 oli 3,1 %.

JOHDANNAISSOPIMUKSET (15)

Suojauslaskennassa olevat korkojohdannaiset ovat kokonaisuudessaan pitkäaikaisia saamisia/velkoja, kun koronvaihtosopimukset erääntyvät yli vuoden kuluessa ja lyhytaikaisia, jos erääntymiseen on alle vuosi. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

Koronvaihtosopimukset, jotka suojauslaskennassa

Pitkäaikainen osuus:

Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo

2009		2008	
Varat	Velat	Varat	Velat
0	1204	0	858

Konsernilla on pitkäaikaisiin rahoituslainoihin kytkettyjä koronvaihtosopimuksia, joiden kiinteät korot 31.12.2009 vaihtelevat välillä 2,23% - 4,82% (3,68 % - 4,82%). Vaihtuvakorkoisten lainojen korot on pääsääntöisesti sidottu 3 kk Euriboriin.

Lainojen suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 31.12.2009 22.805 teur (18.035 teur).

Koronvaihtosopimusten erääntyminen on esitetty liitetiedossa 25.

Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauksen vaihtamiseen kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin. Näistä koronvaihtosopimuksista 5 Meur kohdistuu olemassaolevaan lainaan ja 30 Meur tilikaudella poismaksettuihin lainoihin. Nämä koronvaihtosopimukset erääntyvät vuonna 2010. Koronvaihtosopimukset eivät ole suojauslaskennan piirissä ja ne on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi. Sopimuksista on kirjattu tulokseen arvostuseroa tuotoksi 5 teur ja lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy arvostuseroa ja korkojaksotusta yhteensä 32 teur.

Konserni ei sovelta suojauslaskentaa yrityslainakorin sijoitukseen otetulle suojaukselle vaan johdannainen on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi. Tällaiset johdannaiset kirjataan lyhytaikaisiin varoihin tai velkoihin.

Koronvaihtosopimukset, jotka eivät suojauslaskennassa

Lyhytaikainen osuus:

Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo

2009		2008	
Varat	Velat	Varat	Velat
104	0	156	0

Yrityslainakorin korkojohdannaisen nimellisarvo on puolet alkuperäisestä pääomasta eli 6.250 teur. Koronvaihtosopimuksen kiinteä korko on 4,05 %. Yrityslainakorin korko on sidottu kolmen kuukauden Euriboriin.

LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT (16)

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2009	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu opo	Ostetut/myydyt	40178
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	390		-277		114
Rahoituserien arvostus käypään arvoon	12	1			13
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	229		64		0
	631	1	-213	0	293
					419

Laskennalliset verovelat	1.1.2009	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu opo	Ostetut/myydyt	40178
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	20	12			32
Rahoituserien arvostus käypään arvoon	18	-18			0
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	4 914		-655		4259
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	40	-14			27
	4 992	-20	-655	0	4317

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2008	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu opo	Ostetut/myydyt	39813
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			390		390
Rahoituserien arvostus käypään arvoon		12			12
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			229		0
	0	12	619	0	229
					631

Laskennalliset verovelat	1.1.2008	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu opo	Ostetut/myydyt	39813
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			20		20
Rahoituserien arvostus käypään arvoon		18			18
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	15 196	-1189		-9093	0
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	30	40	-30		4914
	15 226	-1131	-10	-9093	40
					4992

AIKAISEMPIA TILIKAUSIA KOSKEVAN VIRHEEN OIKAISU

Sijoituskiinteistöjen alkuperäisen kirjauksen laskennallisen verovelan määrää on oikaistu 779 teur IAS 8:n mukaisesti taannehtivasti. Kirjaus lisää laskennallista verovelkaa ja pienentää omaa pääomaa. Korjaus liittyy IAS 12.15.b:n mukaiseen omaisuuserän alkuperäiseen kirjaamiseen. Oikaisu ei vaikuta osakekohtaiseen tulokseen ja se on määrältään samansuuruinen jokaisella vertailukaudella.

Oikaisun vaikutukset vertailutietoihin ovat seuraavat:

		1.1.2008	31.12.2008
Oma pääoma	Alkuperäinen arvo	86901	81921
	Korjattu arvo	86122	81142
	Ero	-779	-779
Laskennallinen verovelka	Alkuperäinen arvo	14447	4213
	Korjattu arvo	15226	4992
	Ero	779	779

Tunnusluvut on oikaistu vastaavasti.

MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET (17)

Lainat ja muut saamiset	2009	2008
Myyntisaamiset	65	120
Siirtosaamiset	275	248
Veronluonteisista eristä johtuvat saamiset	206	154
	546	522

	2009	2008
Siirtosaamiset:		
Muut korot ja rahoituserät	49	135
Vakuutuskorvaus	0	25
Muut	226	88
	<u>275</u>	<u>248</u>

Muut siirtosaamiset ovat lähinnä kulujaksotuksia.

Saamisista ei ole kirjattu arvonalennuksia tilikauden aikana. Kaikki saamiset ovat euromääräisiä.

	2009	2008
Erääntymättömä	49	26
Erääntyneet	16	94
Alle 30 päivää	10	92
30-60 päivää	6	0
Yli 60 päivää	0	2
Yhteensä	<u>65</u>	<u>120</u>

RAHAVARAT (18)

	2009	2008
Rahavarat muodostuvat seuraavasti;		
Käteinen raha ja pankkitilit	211	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	7000	3500
	<u>7211</u>	<u>3867</u>

OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT (19)

	Osakkeiden lukumäärä	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Svop rahasto	Omat osakkeet	Yhteensä
1.1.2007	4123000	21027	6109	0		27 136
Osakeanti ja yhdistely	56505					0
Maksuton osakeanti 1:5	20897525					0
Suunnattu anti	1330000			5001		5 001
Siirto			-6109	6109		0
31.12.2007	26407030	21027	0	11110		32 137
31.12.2008	26407030	21027	0	11110		32 137
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta	-182509				-582	-582
31.12.2009	26224521	21027	0	11110	-582	31 555

Vuonna 2007 yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Lisäksi hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Yhdistelyn jälkeen yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka kaupankäyntitunnus Nasdaq OMX Helsinki Oy pörssissä on JTK1V. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä enimmäisosakemäärää ole rajoitettu. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on täysin maksettu.

YLIKURSSIRAHASTO

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 31.5.2007 yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6 109 teur yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (svop rahasto).

SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (svop) sisältää ylikurssirahastosta vuonna 2007 siirretyt 6 109 teur sekä suunnatussa annissa vuonna 2007 Hannu Sahlbergille osana kauppahinnan suoritusta annettujen 1,33 milj.osakkeen vasta-arvon (merkintähinta 3,76 eur /osake).

OMAT OSAKKEET

Omat osakkeet -rahasto sisältää konsernin hallussa olevien omien osakkeiden hankintamenon. Vuonna 2009 yhtiö hankki omia osakkeita 182.509 kpl omista osakkeista tehdyn julkisen ostotarjouksen mukaisella lunastushinnalla 3,19 eur/osake. Ostettujen osakkeiden hankintameno oli 582.203,71 euroa. Julkinen ostotarjous päättyi 15.1.2010.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset

SUOJAUSRAHASTO

Suojausrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypään arvoon arvostamisen

OSINGOT

	2009	2008
Jaetut osingot, euroa	2 640 703	2 640 703
Osinko per osake, euroa	0,10	0,10

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,11 euroa/osake.

RAHOITUSVELAT (20)

	2009	2008
Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	22775	29405
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	0	35983
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	6630	1230
	<u>6630</u>	<u>37213</u>

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista eräännyy yli viiden vuoden kuluessa:

	2009	2008
	7350	10290

Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 24.

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti oli vuonna 2009 4,1 % (vuonna 2008 4,6%). Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2008 5,4 milj eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 24,0 milj. euroa (31.12.2008 61,2 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset huomioiden on muutettu kiinteäkorkoisiksi 31.12.2009 93 % (31.12.2008 35%).

Pankkilainat eräännyvät vuoteen 2017 mennessä (kts liite 25). Muut pankkilainat, paitsi vuonna 2010 eräännyvä 5,4 miljoonan euron kiinteäkorkoinen laina ja vuonna 2011 eräännyvä 5,0 miljoonan euron yhden kuukauden Euriboriin sidottu laina, ovat sidottu kolmen kuukauden Euriboriin ja korko tarkistetaan kolmen kuukauden välein.

OSTOVELAT JA MUUT VELAT (21)

	2009	2008
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakot	110	146
Ostovelat	330	101
Siirtovelat	514	846
Sosiaaliturvasta ja muista veronluonteisista eristä johtuvat velat	437	361
	<u>1391</u>	<u>1454</u>

Saadut ennakot käsittävät ennakkomaksut myytävissä olevista sijoituksista. Lyhytaikaisiin saatuihin ennakoihin sisältyy lisäksi ennakkovuokria 10 teur (48teur) ja vuokravakuuksina vuokraennakoita 100 teur (98 teur).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

	2009	2008
Koroista ja rahoituseristä	76	479
Henkilöstökuluista	151	126
Muista	287	241
Yhteensä	<u>514</u>	<u>846</u>

Muut siirtovelat sisältävät lähinnä kulujaksotuksia.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA (22)

Konserni altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille: markkinariskille (lähinnä käyvän arvon korkoriskille, rahavirtojen korkoriskille ja hintariskille), luottoriskille ja maksuvalmiusriskille.

Konsernin riskienhallinnan tavoitteena on tuloksen, taseen ja kassavirran vaihtelun vähentäminen ja sillä pyritään turvaamaan konsernille tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus tilanne. Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin toimitusjohtaja.

Markkinariski - rahavirran ja käyvän arvon korkoriski

Rahoitusvelat

Konserni altistuu korkoriskille korollisten velkojensa kautta. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille. Kiinteäkorkoiset lainat altistavat konsernin käyvän arvon korkoriskille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60% luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoista. Korkosuojausaste oli 31.12.2009 93% (31.12.2008 35%).

Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästökseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kuusi (31.12.2008 kolme) euromääräistä lainoihin kohdistuvaa koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojausten periaatteiden mukaisesti.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on avoinna euromääräisiä koronvaihtosopimuksia, joiden perusteella konserni saa keskimäärin 3,8 % kiinteää korkoa (31.12.2008 4,2%) ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Keskimääräinen Euribor 3 kk oli vuonna 2009 1,2 % (vuonna 2008 4,6%). Lainojen keskimääräinen maturiteetti oli 31.12.2009 4,5 vuotta (31.12.2008 4,1 vuotta) ja keskiporko 4,1 % vuonna 2009 (4,6 % vuonna 2008).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 9 teur (305 teur). Samansuuruinen korkojen nousu kasvattaisi omaa pääomaa 0,8 milj. euroa (0,7 milj.euroa) koronvaihtosopimusten markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojaussuhteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2017 mennessä (liite 25). Vuonna 2009 rahavirran suojaus oli tehokas ja käyvän arvon muutos on kirjattu kokonaisuudessaan omaan pääomaan.

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2008 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 25 milj. euroa (31.12.2008 43,2 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset mukaanlukien oli kiinteäkorkoista 28,2 milj.euroa (vuonna 2008 23,4 milj.euroa). Näin lainakannasta on 31.12.2009 93 % on, tai on muutettu kiinteäkorkoiksi (31.12.2008 35 %). Koko shekkiluottolimiitti 1 Meur (1 Meur) on käsitelty laskelmissa vaihtuvakorkoisena lainana. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

Tilinpäätösajankohdan mukainen korollisten velkojen jaottelu on seuraava:

	2009	2008
Kiinteäkorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	28205	23435
Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	2200	43183
 Yhteensä	 30405	 66618

Rahoitussaamiset

Konserni altistui tilikaudella rahavirran sekä käyvän arvon korkoriskille myös korollisten saamisten kautta. Konserni on sijoittanut kiinteistöjen myynneistä saatuja varoja eri rahoitusinstrumentteihin ja näin rahoitussaamisiin liittyvät riskien merkitys on tilikaudella kasvanut.

Vuonna 2008 konserni sijoitti 12,5 miljoonaa euroa Nordean järjestämään yrityslainakoriin (obligaatio), joka erääntyy 20.6.2010. Yrityslainakori on kirjattu Myytävissä oleviin rahavaroihin. Yrityslainakorin tuotto on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Puolet pääomasta, 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronvaihtosopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu arvostuseroa kuluksi vuodelle 2009 55 teur (-155 teur). Tehdyn suojauksen perusteella konserni saa 6,25 miljoonan euron pääomalle 4,05 % kiinteää korkoa ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Koronvaihtosopimus erääntyy yrityslainakorin erääntymisen myötä vuonna 2010. Yrityslainakorin efektiivinen korkotuotto vuonna 2009 oli 5,3 % (6,9%). Korkojakso on kolme kuukautta.

Konserni sijoitti pankkien (Sampo, SEB, Handelsbanken) debentuurilainoihin vuonna 2008 11,9 miljoonan euroa. Vuonna 2009 erääntyi SEB'n talletus ja muut erääntyvät vuosina 2011 ja 2012. Konserni luokitteli hankintahetkellä debentuurilainat Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin mutta käytti takautuvasti per 1.7.2008 IAS 39 ja IFRS 7 muutosten sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitteli debentuuritalletukset pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin. Lainat ja saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Uusi hankintameno on debentuurien käypä arvo 1.7.2008 eli yhteensä 11,6 miljoonaa euroa. Näiden debentuurilainojen efektiivinen korko vuonna 2009 oli 2,9 % (5,7 %). Debentuurilainojen korko on EUR 3 kk + marginaali ja korkojakso on kolme kuukautta.

Lainoihin ja saamisiin on kirjattu myös vuonna 2009 tehty, 3 miljoonan euron sijoitus Svensk Exportkreditin debenturiin (Call 30.6.2010), 0,2 miljoonan euron sijoitus Rautaruukin joukkolainaan ja määräaikainen 1 miljoonan euron pankkitalletus. Svensk Exportkreditin debentuurin korko on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja Rautaruukin joukkolainaa on kiinteäkorkoinen (5,25 % p.a.). Näiden muiden saamisten efektiivinen korko vuonna 2009 oli 3,1%.

Rahavarat sisältävät 7 miljoonaa euroa vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia ja lyhytaikaisia talletuksia (3,5 milj.euroa).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkotuottoihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 30 teur. Samansuuruinen korkojen nousu pienentäisi omaa pääomaa 22 teur koronvaihtosopimuksen markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Markkinariski - hintariski

Konserni luopui tilikaudella pääosin vuonna 2008 tekemästään välillisestä kiinteistösijoituksesta Sponda Oyj:n osakkeisiin. Näin konserni ei enää altistu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille ja konsernin hintariski on olennaisesti pienentynyt.

Konserni altistuu muulle hintariskille yrityslainakorin kautta. Konserni on luokitellut yrityslainakorin Myytävissä oleviin sijoituksiin, jolloin sen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan. Yrityslainakorin käypä hinta vaihtelee markkinahintojen muutoksista johtuen. Konserni käyttää yrityslainakorille käypänä arvona Nordean ilmoittamaa takaisinostohintaa.

Luottoriski

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaissopimusten vastapuolten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan.

Vuokrasopimuksia tehdään vain sellaisten yritysten kanssa, joiden luottotiedoissa ei ole maksuhäiriötekijöitä. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska pääosassa vuokrasopimuksista on olemassa vuokravakuudet ja saatavien kotiuttamista seurataan jatkuvasti ja pienetkin poikkeamat rahavirrassa todetaan välittömästi vuokralaiskohtaisesti.

Johdannaissopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.09.

Konserni sijoitti vuonna 2008 24,4 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista rahamarkkina-instrumentteihin. Pohjoismaainen 12,5 miljoonan euron yrityslainakori erääntyy 20.6.2010 ja se kohdentuu viiteen pohjoismaiseen viiteyritykseen (UPM, M-Real, SAS, Teliasonera ja Metso), joista kukin on viitesalkussa samalla painolla (2,5 Meur). Yhtiön johto ei pidä talletukseen liittyvää ns. luottovastuutapahtumariskiä todennäköisenä. Konserni sijoitti varoista 11,9 miljoonaa euroa kolmen pohjoismaisen pankin debentuurilainoihin (Sampo, SEB, Handelsbanken). SEB'n laina erääntyi tilikaudella ja loput erääntyvät vuonna 2011 ja 2012.

Kymmenen suurinta vuokralaista edustavat 55,2 % (55,8 %) yhtiön kokonaiskuukausivuokrasta ja kymmenen suurimman sopimuskantaosuus on 76 % (57,9%). Saatuja vuokravakuuksia oli taseessa 31.12.2009 100 teur (31.12.2008 98teur), Vuokravakuuksia on vuoden 2009 aikana saatu 35 teur (vuonna 2008 46 teur). Vuokraennakoita oli taseessa 31.12.2009 10 teur (31.12.2008 48 teur).

Maksuvalmius- ja jälleenaohitusriski

Varovaiseen maksuvalmiusriskin hallintaan kuuluu, että käytettävissä on riittävästi käteisvaroja ja markkinakelpoisia arvopapereita ja että rahoituksen saatavuus on turvattu riittävästi sitovilla luottolimiiteillä. Johto seuraa jatkuvasti kassavirtaennusteita ja konsernin maksuvalmiusasemaa, joka kattaa nostamattomat luottolimitit ja rahavarat. Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että konsernin omavaraisuusaste on yli 50%.

Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä.

31.12.2009 nostamattomia luottolimiittejä oli 7 Meur (31.12.2008 5 Meur). Luottolimiittisopimus on voimassa toistaiseksi. Kassaylijäämät sijoitetaan markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin.

Yhtiö merkitsi Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 miljoonaa osaketta 9,8 miljoonalla eurolla, mutta myi lopulta tilikaudella kaikki omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten. Osakkeiden ja merkintäoikeuksien myynnistä saaduilla rahoilla, 53,4 miljoonaa euroa, on maksettu pois edellisenä vuonna osakkeiden hankintaa varten nostettuja luottoja 30 miljoonaa euroa ja tehty uusia rahamarkkinasijoituksia 8,5 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa esitetään konsernin rahoitusvelat ja nettomääräisesti toteutettavat johdannaisvelat jaoteltuina sopimukseen perustuvien eräpäivien mukaisesti tilinpäätöspäivänä. Johdannaisten eräntymistaulu on esitetty kohdassa 25.

Taulukossa esitettävät luvut ovat sopimukseen perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja.

Maturiteettianalyysi koskee vain rahoitusinstrumentteja, joten se ei sisällä lakisääteisiä velkoja.

31.12.2009	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Pankkilainat	29 405	-33198	-7658	-17745	-7795
Ostovelat ja muut velat	954	-954	-954		
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	1 236	-1370	-342	-874	-154
31.12.2008	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Pankkilainat	66 635	-76000	-9874	-46837	-19289
Ostovelat ja muut velat	1 093	-1093	-1093		
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	858	-945	-171	-609	-165

Arvioidut diskonttaamattomat rahavirrat rahoitusvaroihin sisällyvistä rahamarkkinasijoituksista:

31.12.2009	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Lainat ja muut saamiset					
Debentuurisijoitukset	10 920	11100	3000	8100	0
Pankkitalletukset	1 000	1000	1000		
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	12 063	12500	12500	0	0
31.12.2008	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Lainat ja muut saamiset					
Debentuurisijoitukset	11 648	11900	4000	7900	0
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	11 000	12500	0	12500	0

Maturiteettianalyysit perustuvat tilinpäätöshetkellä perustuviin johdon olettamuksiin.

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin straregian mukainen optimaalinen pääomarakenne.

Konsernin tavoitteena on kasvattaa konsernin kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti joko suorilla tai epäsuorilla kiinteistöinvestoinneilla yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa.

Pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. osingot, osakeannit, investoinnit ja myynnit.

Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa.

Omavaraisuusaste lasketaan oman pääoman ja taseen loppusumma (-saadut ennakot) suhteena.

Omavaraisuusaste vaihtelee suhdannesykylien mukaan ja konsernin omavaraisuusasteen tavoitetaso on tällä hetkellä vähintään 50 %. Omavaraisuusasteen tavoitetaso vastaa konsernin optimaalista pääomarakennetta ja riskitasoa.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

	2009	2008
Korollinen vieras pääoma	29405	66618
Korolliset saamiset	-11920	-11648
Muut rahavarat *)	-19274	-14867
Nettovelat	-1789	40103
Oma pääoma	84734	81921
Taseen loppusumma	123037	156906
Saadut ennakot	110	146
Omavaraisuusaste	68,9 %	52,3 %

*) Muut rahavarat sisältävät pankkitilin ja lyhyaikaiset talletukset sekä sijoituksen Nordean hallinnoimaan yrityslainakoriin.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT IAS 39 MUKAAN RYHMITELTYNÄ (23)

31.12.2009	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Myytävissä olevat	Yhteensä
Rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat				12063	12063
Johdannaissopimukset		104			104
Lainat ja muut saamiset	11 920				11920
Myyntisaamiset ja muut saamiset	340				340
Rahavarat	7 211				7211
Rahoitusvarat yhteensä	19 471	104	0	12063	31638
Rahoitusvelat		Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat velat	Yhteensä
Pankkilainat				29405	29405
Ostovelat ja muut velat				954	954
Johdannaissopimukset			32	1204	1236
Rahoitusvelat yhteensä			32	1204	31595
31.12.2008	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Myytävissä olevat	Yhteensä
Rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat				45481	45481
Johdannaissopimukset		156			156
Lainat ja muut saamiset	11 648				11648
Myyntisaamiset ja muut saamiset	368				368
Rahavarat	3 867				3867
Rahoitusvarat yhteensä	15 883	156	0	45481	61520
Rahoitusvelat		Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat velat	Yhteensä
Pankkilainat				66618	66618
Shekkiluottolimiitti				0	0
Ostovelat ja muut velat				1093	1093
Johdannaissopimukset			858		858
Rahoitusvelat yhteensä		0	858	67711	68569

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT JA KÄYVÄT ARVOT (24)

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja:

Liite	kirjanpitoarvo 2009	käypä arvo 2009	kirjanpitoarvo 2008	käypä arvo 2008
Rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	0	45481	45481
Lainat ja muut saamiset	14	7945	7671	6755
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	12063	0	0
Johdannaissopimukset	15	104	156	156
Lainat ja muut saamiset	14	3975	3977	3824
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	340	368	368
Rahavarat	18	7211	3867	3867
Rahoitusvarat yhteensä		31638	61520	60451
Rahoitusvelat				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Pankkilainat	24	22775	29405	29410
Johdannaissopimukset	15	1204	858	858
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Pankkilainat	24	6630	37213	37213
Johdannaissopimukset	15	32	0	0
Ostovelat ja muut velat	25	954	1093	1093
Rahoitusvelat yhteensä		31595	68569	68574

RAHOITUSVELKOJEN JA KORONVAIHTOSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN (25)

Alla olevassa taulukossa on esitetty pankkilainojen ja johdannaissopimusten erääntyminen (nimellisarvot).

	Pankkilainojen erääntyminen	Koronvaihtosop. erääntyminen
2010	6630	1230
2011	6230	6230
2012	2700	4380
2013	3555	2915
2014	2940	3300
2015-	7350	4750
Yhteensä	29405	22805

Hierarkian mukaiset tiedot jokaisesta rahoitusinstrumenttien luokasta

Käypään arvoon arvostetut varat	Käyvät arvot raportointikauden lopussa:		
	31.12.2009 Taso 1 noteeratut hinnat	Taso 2 Todettavissa olevat syöttötiedot	Taso 3 Ei todettavissa olevat syöttötiedot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			
Johdannaiset	104		104
Myytavissä olevat rahoitusvarat			
Yrityslainakori	12063	12063	
Yhteensä	12167	0	12167

MUUT VUOKRASOPIMUKSET (26)

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat 1000 euroa

	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	9670	6826
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	9882	11563
Yli viiden vuoden kuluessa	1119	3345
Yhteensä	20671	21734

Kaudella tuloutettujen muuttuvien vuokrien kokonaismäärä

13 24

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen kestoaika on 2,1 vuotta (31.12.2008 2,2 vuotta).

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat	2009	2008
Vuokra yhden vuoden kuluessa	170	165
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	676	658
Yli viiden vuoden kuluessa	2440	2547
	<u>3286</u>	<u>3370</u>

Konsernin sijoituskiinteistöistä kolme sijaitsee Helsingin kaupungin vuokratonteilla. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin sisältyy indeksiehto (sopimukset sidottu elinkustannusindeksiin). Vuoden 2009 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 170 teur (159 teur vuonna 2008).

VASTUUSITOUMUKSET (27)

Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöihin
Pankkilainat

	29405	66618
	<u>29405</u>	<u>66618</u>

Kiinnitettyt panttikirjat		20361
Panttatut sijoituskiinteistöosakkeet	32919	23565
Panttatut rahoitusarvopaperit, kirjanpitoarvo		57129
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	258	268

Muut taloudelliset vastuut		
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	382	731

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5-10 v) aikana.

LÄHIPIIRI (28)

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj -konserni kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab
(Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj = JTK, emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab = JT)

Susanna Renlund, JTK hallituksen puheenjohtaja, JT hallituksen jäsen
Thomas Tallberg, JTK hallituksen jäsen ja JT hallituksen puheenjohtaja
Markus Fogelholm, JTK hallituksen jäsen
Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen
Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen
Kari Sainio, JTK hallituksen jäsen
Martin Tallberg, JT hallituksen jäsen ja JT:n toimitusjohtaja
Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen
Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen
Tuomas Särkilähti, JT hallituksen jäsen
Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen
Jenni Renlund, JT hallituksen varajäsen
Kari Arra, JT hallituksen varajäsen
Martti Leisti, JTK:n toimitusjohtaja

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj	Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10	Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo	Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12	Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3	Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6	Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
Koy Nummelan Juuritie 7	Vihti	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa	Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri	Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt;

Oy Soffco Ab
Tallberg Roboma Oy Ab
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy
Oy Neurofood Ab
Ekomans Oy
Riverbank Oü

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat

	2009	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		20	43		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			27		
Oy Soffco Ab			0		
Yht.		20	70	0	0
	2008	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		22	42		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			26		
Oy Soffco Ab			32		
Yht.		22	100	0	0

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

	2009	2008
Johdon työsuhde-etuudet	260	277
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	90	94
Hallituksen jäsenet		
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia	170	183
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	11	10
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen		
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja Martti Leisti on ilmoittanut hallitukselle siirtyvänsä eläkkeelle vuonna 2010 ja hallitus on nimittänyt yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi DI Hannu Vuorelan 1.5.2010 alkaen.

TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT (29)

Yhtiö on julkistanut 20.1.2010 tiedotteen omien osakkeiden ostotarjouksen kokonaistuloksesta ja vuonna 2010 tehdyt kaupat 1 060 864 kpl selvitettiin 26.1.2010. Yhtiöllä on näin kaupan selvityksen jälkeen yhteensä 1 243 373 kpl omia osakkeita. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä on ostotarjouksen jälkeen on 25 163 657 osaketta (31.12.2009 26 224 521 osaketta). Omien osakkeiden ostojen kokonaisarvo on 3,97 Meur. Yhtiö asetti pörssiin ostotoimeksiannon omien osakkeiden hankkimiseksi 26.1.2010 lähtien hintaan 3,19 eur/kpl. Yhtiön osakkeen noteeraus pörssissä päättyi 19.3.2010.

	2009	2008	2007	2006	2005
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Liikevaihto, milj. €	10,0	10,2	11,4	10,4	9,8
Liikevoitto, milj. €	0,8	-0,5	16,2	22,2	10,6
% liikevaihdosta	7,8	-5,2	141,6	212,2	108,5
Voitto ennen veroja, milj. €	8,5	-0,8	14,2	20,7	9,3
% liikevaihdosta	84,6	-7,9	124,4	197,9	94,7
Tilikauden tulos	6,3	-0,5	10,5	15,3	6,7
% liikevaihdosta	62,6	-5,1	91,4	146,7	68,9
Oman pääoman tuotto, %	7,6	-0,6	13,2	23,3	12,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,4	1,0	13,1	21,2	11,6
Omavaraisuusaste, %	68,9	51,8	56,5	57,2	53,9
Bruttoinvestoinnit, milj. €	1,0	2,6	37,7	5,3	7,2
% liikevaihdosta	10,3	25,5	329,6	50,4	79,5
Vuokrasopimuskanta, milj. €	20,7	21,7	31,8	36,0	41,0
Henkilöstö keskimäärin	7	6	5	4	4
Osakekohtainen tulos, €	0,24	-0,02	0,41	0,62	0,28
Osakekohtainen oma pääoma, eur	3,23	3,07	3,26	2,92	2,35
Osingot, 1000 €	*) 2885	2641	2641	1402	1278
Osakekohtainen osinko, €	*) 0,11	0,10	0,10	0,06	0,05
Osinko tuloksesta, %	44,9	-507,0	25,3	9,1	13,1
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,5	5,3	3,3	1,8	2,3
P/E-luku	13,39	-95,31	7,38	5,03	8,07
Osakkeen ylin kurssi, €	3,19	3,03	4,10	3,28	2,35
Osakkeen alin kurssi, €	1,94	1,61	2,80	2,17	1,57
Osakkeen tilik. keskimurssi, €	2,53	2,38	3,50	2,56	1,96
Osakkeen kurssi 31.12.	3,18	1,88	3,00	3,12	2,23
Osakekannan markkina-arvo,					
Osake, 1000 €	83394	49645	79221	77100	55248
Osakkeiden vaihto, 1000 €	2767	2138	2842	1771	6577
Osakkeiden vaihto, kpl	991983	946056	826869	689670	3733830
Osakkeiden vaihto, %	3,8	3,6	3,2	2,8	15,1
Osakkeiden osakeantioikaistun					
lukumäärän painotettu keskiarvo					
tilikauden aikana (1000 kpl)	26406	26407	25717	24738	24738
Osakkeiden osakeantioikaistu					
lukumäärä tilikauden lopussa					
(1000 kpl)	26225	26407	26407	24738	24738

*) 2009 hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto} - \text{tai tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}$ (keskimäärin vuoden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}$ (keskimäärin vuoden aikana)
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos / Osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oma pääoma / Osake (€)	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko / Osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko / Tulos (%)	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko} \times 100}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efekttiivinen osinkotuotto (%)	=	$\frac{\text{Osinko} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen osakeantioikaistun kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}}$
P / E -luku	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistun kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$
Osakkeen keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (€)	=	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

34

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	26407030	100	26407030	100

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2009

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	31	6,78 %	20550970	77,82 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5	1,09 %	196894	0,75 %
Kotitaloudet	415	90,81 %	5552354	21,03 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,22 %	6	0,00 %
Ulkomaat	2	0,44 %	32600	0,12 %
Hallintarekisteri	3	0,66 %	74206	0,28 %
	457	100,00 %	26407030	100,00 %

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2009

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1-100	75	16,52	3995	0,02
101-1000	223	48,89	102868	0,39
1001-10 000	119	26,21	377520	1,43
10 001-100 000	28	5,73	665113	2,52
100 001-1 000 000	8	1,77	3063400	11,6
1 000 001-99 999 999	4	0,88	22194134	84,04
	457	100,00	26407030	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat

31.12.2009 suoraan yhteensä 1 953 082 osaketta, jotka tuottavat 7,39 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 63,1 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2009

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16654242	63,07
Oy Mogador Ab	2704000	10,24
Tallberg Thomas	1505892	5,70
Sohlberg Hannu	1330000	5,04
Tallberg Martin	916044	3,47
Rosaco Oy Ab	592010	2,24
Renlund Susanna	426936	1,61
Tallberg Nina	341820	1,29
UB Finance Oy Ab	274081	1,04
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	182509	0,69
Helsinki Investment Trust Oy	180000	0,68
Nieminen Jorma	150000	0,57
Muut	1149496	4,36
	26407030	100,00

	LIITE TIETO	1.1.-31.12.2009 TEUR	1.1.-31.12.2008 TEUR
LIKEVAIHTO	1	10 017	10 223
Liiketoiminnan muut tuotot	2	8 974	31 763
Henkilöstökulut	3	-951	-827
Poistot ja arvonalentumiset	4	-26	-32
Liiketoiminnan muut kulut		-6 948	-7 882
LIKEVOITTO		11 066	33 245
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Korko- ja rahoitustuotot		2 202	3 355
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 434	-2 162
		-232	1 192
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		10 833	34 437
Satunnaiset erät + / -	6	3 152	0
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		13 985	34 437
Tuloverot	7	-2 818	-8 867
TILIKAUDEN VOITTO		11 167	25 570

VASTAAVAA	LIITE TIETO	31.12.2009	31.12.2008
		TEUR	TEUR
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	8		
Aineettomat oikeudet		0	2
AINEELLISET HYÖDYKKEET	9		
Koneet ja kalusto		75	99
		75	99
SIJOITUKSET	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		38 644	39 650
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		33 698	35 013
Muut osakkeet ja osuudet		0	34 401
		72 342	109 065
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		72 417	109 165
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	11		
Pitkäaikaiset muut saamiset		7 874	20 172
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		17	96
Muut saamiset		209	133
Siirtosaamiset	12	234	215
Rahoitusvarat		16 483	3 970
Rahat ja pankkisaamiset		7 211	3 867
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		32 027	28 454
VASTAAVAA YHTEENSÄ		104 443	137 619

VASTATTAVAA	LIITE TIETO	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
OMA PÄÄOMA	13		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		10 528	11 110
Edellisten tilikausien voitot		28 437	5 508
Tilikauden voitto		11 167	25 570
		71 159	63 215
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	14		
Lainat rahoituslaitoksilta		22 775	29 405
		22 775	29 405
Lyhytaikainen vieras pääoma	15		
Lainat rahoituslaitoksilta		6 630	37 230
Saadut ennakot		10	48
Ostovelat		117	47
Velat saman konsernin yrityksille		1 050	6 127
Siirtovelat		2 490	1 380
Muut lyhytaikaiset velat		212	168
		10 510	44 999
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		33 285	74 404
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		104 443	137 619

	2009 TEUR	2008 TEUR
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto	11 167	25 570
Oikaisut		
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Liiketoiminnan muut tuotot	-8 974	-31 763
Satunnaiset tuotot	-3 152	
Poistot ja arvonalentumiset	26	32
Rahoituserät	232	-1 192
Verot	2 818	8 867
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-140	-852
Osto- ja muiden velkojen muutos	719	-156
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 721	-1 945
Saadut korot ja rahoitustuotot	2 327	3 222
Maksetut verot	-485	-696
Liiketoiminnan rahavirta	1 819	1 088
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1	-10
Investoinnit muihin sijoituksiin	-18 668	-59 044
Sijoitusten myyntitulot	61 828	47 634
Verot sijoitusten myynnistä	-1 181	-8 958
Investointien nettorahavirta	41 978	-20 378
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	35 500	43 504
Lainojen takaisinmaksut	-72 730	-17 706
Omien osakkeiden hankinta	-582	
Maksetut osingot	-2 641	-2 641
Rahoituksen rahavirta	-40 453	23 157
Rahavarojen muutos	3 344	3 867
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	3 867	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	7 211	3 867

1000 eur

	2009	2008
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	10002	10216
Muu myynti	15	7
	<u>10017</u>	<u>10223</u>
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Myyntitulo sijoituksista (Sponda Oyj)	8974	31740
Muut liiketoiminnan muut tuotot	0	23
	<u>8974</u>	<u>31763</u>
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	758	664
Eläkemaksut	114	101
Muut henkilösivukulut	79	62
	<u>951</u>	<u>827</u>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	7	6
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	90	94
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	171	183
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely jonka vuosikustannus on 48.732,29 euroa.		
Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei muita eläkejärjestelyjä.		
4. POISTOT		
Muut pitkävaikutteiset menot	1	2
Koneet ja kalusto	25	30
	<u>26</u>	<u>32</u>
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1001	1683
Debertuuritalletuksista ja yritysainasta	850	1138
Muilta	351	533
Korko- ja rahoituskulut		
Saman konsernin yhtiöille	-152	-41
Muille	-2282	-2121
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-232</u>	<u>1192</u>
6. SATUNNAISET ERÄT		
Fuusiovoitto	3152	0
	<u>3152</u>	<u>0</u>
7. VEROT		
Sijoitusten myynnistä	2333	8171
Varsinaisesta toiminnasta	485	696
	<u>2818</u>	<u>8867</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT		
8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Lisäys 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-23	-21
Poistot 1.1.-31.12.	-1	-2
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0</u>	<u>1</u>
9. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	172	162
Lisäykset 1.1.-31.12.	1	10
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	<u>173</u>	<u>172</u>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-73	-42
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-25	-31
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>75</u>	<u>99</u>

10. SIJOITUKSET

	2009	2008
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	39650	39823
Lisäykset 1.1.- 31.12.	3	500
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-1009	-673
Hankintameno 31.12.	38644	39650

40

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 38,6 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 19,4 Meur. Kahdeksan kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 23,9 Meur:lla ja kahdentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 4,5 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	34401	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.		
Sponda Oyj	0	34401
Vähennykset 1.1.- 31.12.		
Sponda Oyj	-34401	0
	0	34401

11. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Rautaruukki yrityslaina	202	0
Nordea Yrityslainakori	0	12500
Sampo Pankki Debentuuritalletus	3825	3825
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	3847	3847
	7874	20172

Pitkäaikaiset saamiset konserniyhtiöiltä ovat lainasaamisia (konsernitili)

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	29	135
Saamiset johdannaissopimuksista	11	31
Vakuutuskorvaukset	0	25
Jaksotetut vuokralaismuutokset	192	18
Muut saamiset	2	6
	234	215

13. OMA PÄÄOMA

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1000 euroa
2008		
Osakkeet yhteensä	26407030	21 027
Omia osakkeita 31.12.2008	0	
2009		
Osakkeet yhteensä	26407030	21 027
Omia osakkeita 31.12.2009	182509	

	2009	2008
Osakepääoma 1.1.	21027	21027
Osakepääoma 31.12.	21027	21027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	11110	11110
Omien osakkeiden lunastus	-582	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	10528	11110
Kertyneet voittovarat 1.1.	31077	8148
Osingonjako	-2641	-2641
Tilikauden tulos	11167	25570
Kertyneet voittovarat 31.12.	39603	31077
Oma pääoma yhteensä	71158	63215
Jakokelpoiset varat	50131	42187

14. PITKÄAIKAISET VELAT

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA	2009	2008
Lainat rahoituslaitoksilta	7350	10290

15. LYHYTAIKAISET VELAT

Korottomat lyhytaikaiset velat	2830	1642
Korolliset lyhytaikaiset velat	7680	43357
	10510	44999

Velat saman konsernin yrityksille
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä

	1050	6127
--	------	------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Verot	1948	765
Korot	76	479
Suojausvelat (swap)	121	0
Henkilöstökulut	144	126
Jaksotetut erät, mm Arinatie	185	0
Muut	16	10
	2490	1380

16. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	28420	18035
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1236	-858
Koronvaihtosopimusten saamisen nimellisarvo	6250	6250
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	104	156

Kohde-etuuden arvo	57805	18035
Markkina-arvo	-1132	-858

17. ANNETUT VAKUUDET

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahoituslaitoslainat	2009	2008
Lainat	29405	66635
Vakuudet		
-kiinteistöyhtiöosakkeet	32919	23566
-pantatut rahoitusarvopeperit	0	58543
Vakuudet yhteensä	32919	82109

18. VAKUUTUSARVOT 31.12.2009

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS







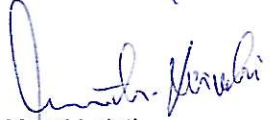
Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 50.131.497,60 euroa, josta tilikauden voitto on 11.167.076,83 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake.

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 17. päivänä 2010

		
Susanna Renlund	Thomas Tallberg	Magnus Bargum
		
Markus Fogelholm	Kaj Hedvall	Kari Sainio
		
Martti Leisti toimitusjohtaja		

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 17. päivänä 2010

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Kim Karhu, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 17. helmikuuta 2010

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Kim Karhu
KHT