



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2018

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
<https://kiinteistot.tallberg.fi>

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2018

Yhtiön kolmaskymmenesensimmäinen toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	8
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Osakepääoma ja osakkeet.....	19
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	22
Kiinteistöomaisuusanalyysit	25
Kiinteistöyhteenveto.....	26
Arviointilausunto	27

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 11. päivänä 2019 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa:
<https://kiinteistot.tallberg.fi>.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 1.4.2019 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta
<https://kiinteistot.tallberg.fi> > Sijoittajatie

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2018 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta.

Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 15.4.2019 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 24.4.2019 alkaen.

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT
 OYJ:N TALOUDELLINEN
 INFORMATIO VUONNA 2019**

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa:
<https://kiinteistot.tallberg.fi>.

Niitä voi myös tilata puhelimitse
 0207 420 706 tai sähköpostilla
heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONSERNI LYHYESTI

	31.12.2018	31.12.2017
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,80	2,80
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	66,4	66,6
-muutos %	-0,2	0,5
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	52	54
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	4,45	4,42
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	199,3	192,8
-muutos %	3,4	0,4
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	70,8	81,5
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	3,8	4,4

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto, milj.euroa	18,1	19,3
-muutos %	-6,2	12,5
Voitto ennen veroja, milj.euroa	3,4	4,2
Tulos/osake, eur	0,12	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,38	0,45
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,4	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,1	4,9
Osinko/osake, euroa	0,12⁽¹⁾	0,12

⁽¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2018 TOIMINTA

Yhtiön liikevaihto vuonna 2018 oli 18,1 M€ (19,3 M€). Liikevaihto laski hieman edelliseen vuoteen verrattuna, johtuen pääosin Gyldenintie 2 kiinteistössä päätyneen vuokrasopimuksen vaikutuksesta sekä Höyläämötie 2 kiinteistön myynnistä kirjatusta myyntitappiosta. Nettovuokratuotto oli 12,2 M€, mikä oli noin 11,5 % edellisvuotta pienempi (13,8 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,4 M€, mikä jäi edellisen vuoden tuloksesta (4,2 M€). Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,12 € (0,14 €).

Yhtiö hankki omistukseensa 20.12.2018 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises C -toimistorakennuksen SRV Rakennus Oy:ltä. Toimistorakennus valmistui vuoden 2018 lopussa. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5400 m². Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikka-toimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Vuokrausaste on noin 80 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

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

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

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo vuodenvaihteessa oli 70,8 M€ (81,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,8 v. (4,4 v.). Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa on hieman alentunut, ollen 91 % (92 %). Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (45 %) ja markkina-arvoin 52 % (54 %).

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n menestys KTI:n syksyllä 2018 tekemässä asiakastytyvyyssytutkimuksessa jatkui hyvänä. Tutkimuksen selvitetiin vuokralaisten tyytyväisyyttä vuokranantajana, tiloihin ja palveluihin. Tutkimuksen perusteella yhtiön asiakastytyväisyys oli toimialan paras 20 vuokranantajan joukosta. Kiitämme asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä ja luottamuksesta.

Konsernin kiinteistöomaisuuden markkina-arvot tarkistettiin 31.12.2018. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laski-

vat -5,3 M€ (-2,0 M€) ajankohtaan 31.12.2017 verrattuna. Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä 11,8 M€ (2,7 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2018 oli yhteensä 199,3 M€ (192,8 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2017 oli 8,3 %). Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo 31.12.2018 oli 4,45 €/osake (4,42 €/osake).

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

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

VUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Liiketilamarkkinoilla kasvava tilatarjonta ja kulutustrendien muutokset aiheuttavat edelleen lievää epävarmuutta. Liiketilamarkkinoiden tu-

levaisuuden odotukset nähdään toimitomarkkinoita heikommiksi ja niihin kohdistuva sijoittajakysyntä on ollut lievempää. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja on rakenteilla runsaasti pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuudessa kolmas ja nelostie alueeseen korostuu Suomen logistisena pääväylänä. Sijoittajia kiinnostavat modernit varasto- ja logistiikkakohteet, joita on kuitenkin rajallisesti tarjolla. Monet suuret tuotantokiinteistöt ovat pääosin käyttäjien omassa omistuksessa.

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

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

Yhtiön strategian uudistamistyö saatiin päätökseen vuoden 2018 lopussa. Yhtiön toimintaa uudistetaan ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

Lämmin kiitos asiakkaillemme luottamuksesta ja hyvästä yhteistyöstä. Kiitokset myös yhteistyökumppaneillemme, henkilöstöllemme, hallitukselle ja omistajillemme hyvästä ja aktiivisesta yhteistyöstä.

Espoossa 26.2.2018

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2018–31.12.2018

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

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

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

Valtiovarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2018 asettuu noin 2,5 %:n tasolle, mikä on hieman edellistä vuotta alaisempi. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuoden 2019 aikana edellistä vuotta heikompana, noin 1,5 %:n tasolla. Vuokramarkkinoilla vajaakäyttöasteet jatkoivat laskuaan kaikissa tilatyypeissä vuonna 2018. Kiinteistöjen uudelleenkehittämisen ja asemakaavamuutoshankkeiden myötä ei-markkinaehtoista tilaa poistui toimistomarkkinasta. Toimistomarkki-

noilla kysyntä kohdistuu ensisijaisesti moderneihin, laadukkaisiin ja tehokkaisiin tiloihin. Toimitilojen ominaisuudet osana käyttäjien brändiä ja henkilöstön viihtyvyyttä korostuvat edelleen. Laadukkaista tiloista ja hyvistä palveluista ollaan myös valmiita maksamaan aikaisempaa paremmin.

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

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

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

Yhtiö hankki omistukseensa 20.12.2018 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises C -toimistorakennuksen SRV Rakennus Oy:ltä. Toimistorakennus valmistui vuoden 2018 lopus-

sa ja ensimmäiset vuokralaiset muuttivat uusiin tiloihin heti vuoden 2019 alussa. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5400 m². Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansallisia ja kansainvälisiä yrityksiä, kuten Finn-ID ja Anticimex. Vuokrausaste on noin 80 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

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

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

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 18,1 M€ alitti (-6,2 %) edellisvuoden liikevaihdon (19,3 M€) ja nettovuokratuotto laski 13,8 M€: sta 12,2 M€: oon (-11,5 %), johtuen pääosin Lauttasaarissa sijaitsevan Gyldenintie 2 kiinteistössä HUS:n kanssa solmitun vuokrasopimuksen päättymisestä vuonna 2017 ja sen vaikutuksesta kertyneeseen liikevaihtoon. Lisäksi liikevaihdon ja netto-

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2018	2017	2016
Vuokrausaste, %	91	92	93
Liikevaihto, teur	18 115	19 305	17 153
Liikevoitto, teur	5 009	5 743	8 427
Liikevoitto (%)	27,7	29,7	49,1
Tulos/osake, eur	0,12	0,14	0,22
Oma pääoma /osake, eur	2,80	2,80	2,79
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,4	3,9	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,1	4,9	8,2
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	52	54	51

vuokratuoton laskuun vaikutti Höyläämötie 2 kiinteistön myynti 1.10.2018. Tehdyllä kaupalla oli myös negatiivinen tulosvaikutus vuoden 2018 tulokseen.

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

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

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

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

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

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

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

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

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

Lainojen korkojen nousun varalta kon-

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

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

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

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

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 2.5.2018 - 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30

euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl (16.380 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2018 on 23.740.184 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

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

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

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

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2018	2017	2016
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	915	796	833

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVON

1 000 euroa	31.12.2018	31.12.2017
OMA PÄÄOMA FAS	66 433	66 570
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	47 500	46 580
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-8 381	-8 133
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	105 553	105 017
OSAKELUKUMÄÄRÄ	23 740 184	23 749 940
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVON	4,45	4,42

VUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

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

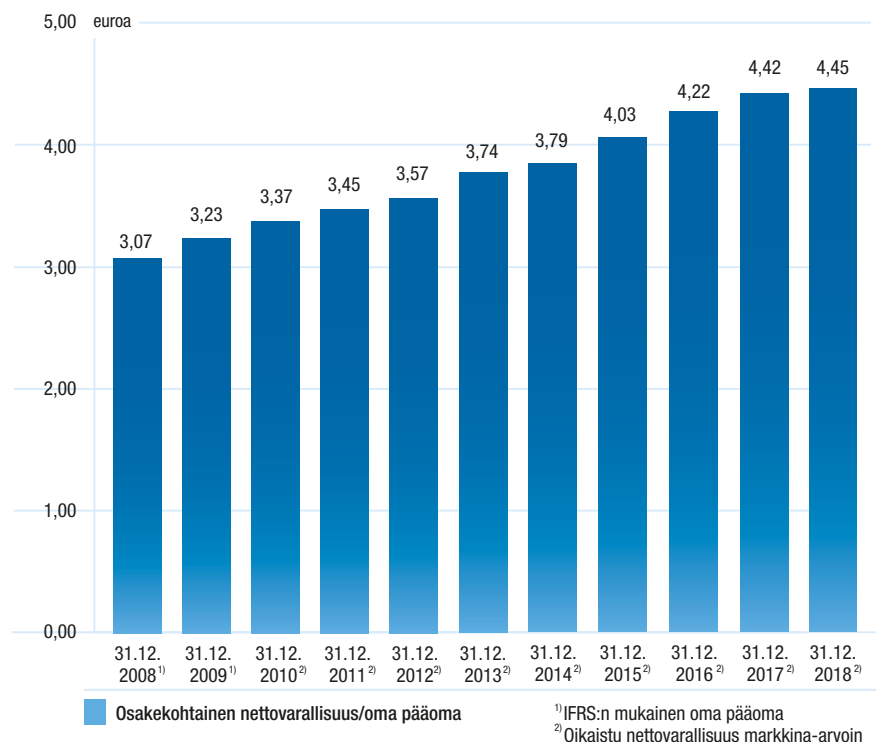
Yhtiön strategian uudistamistyö saatiin päätökseen vuoden 2018 lopussa. Yhtiön toimintaa uudistetaan ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohdeissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Omassa toiminnassa keskitytään entistä tiiviimpään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilarakkeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastytyvyisyys. Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uu-

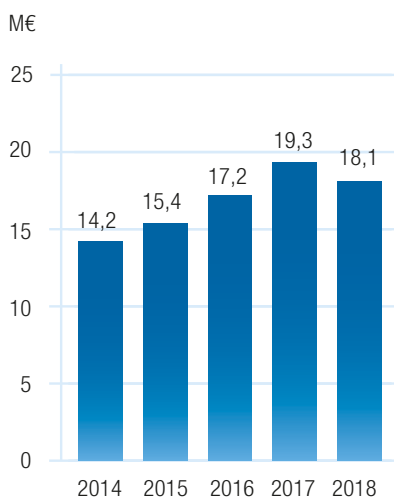
delleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Oma osaamista vahvistetaan kiinteistökehittämisessä. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mi-

tattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

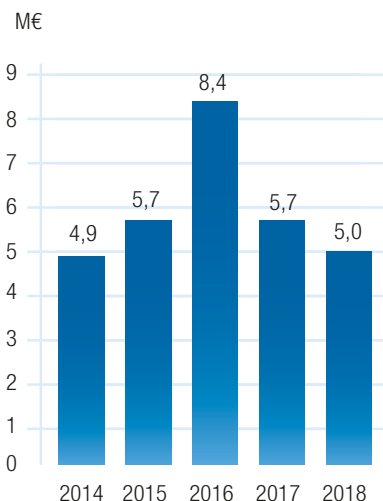
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



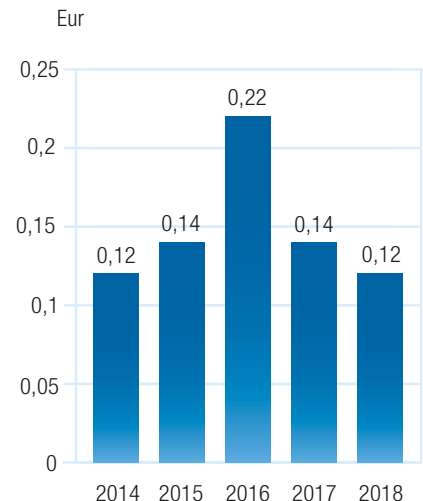
LIKEVAIHTO M€ 2014–2018



LIKEVOITTO M€ 2014–2018



TULOS/OSAKE, EUR 2014–2018



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
LIKEVAIHTO	1	18 115	19 305	18 105	19 289
Liiketoiminnan muut tuotot		3	0	3	0
Henkilöstökulut	2	-915	-796	-915	-796
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 853	-6 509	-2 753	-1 739
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 341	-6 257	-13 760	-13 270
LIKEVOITTO		5 009	5 743	680	3 484
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		18	6	1 597	1 636
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 625	-1 522	-1 668	-1 562
		-1 606	-1 516	-71	73
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 403	4 227	608	3 558
Tuloverot	6	-645	-946	-462	-712
TILIKAUDEN VOITTO		2 757	3 281	146	2 846

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2018	31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	7	152 000	146 301	158	82
Sijoitukset	8	1	1	144 478	142 052
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		152 001	146 302	144 636	142 134
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		591	379	477	268
Muut saamiset		825	533	426	428
Siirtosaamiset	9	406	39	1 494	1 325
Rahat ja pankkisaamiset		2 747	2 587	2 478	2 587
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 569	3 538	4 876	4 608
VASTAAVAA YHTEENSÄ		156 570	149 840	149 511	146 742

TASE		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	10				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 869	1 913	1 869	1 913
Edellisten tilikausien voitot		40 780	40 349	34 020	34 024
Tilikauden voitto		2 757	3 281	146	2 846
		66 433	66 570	57 062	59 810
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		3 489	3 332	0	0
Saadut ennakot		0	0	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		49 000	66 000	49 000	66 000
		52 489	69 332	49 000	66 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		33 000	11 000	33 000	11 000
Saadut ennakot		45	16	45	16
Ostovelat		1 483	656	254	214
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	8 729	8 486
Muut lyhytaikaiset velat		1 581	1 653	634	660
Siirtovelat		1 538	614	788	556
		37 647	13 938	43 450	20 932
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		90 137	83 270	92 450	86 932
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		156 570	149 840	149 511	146 742

RAHAVIRTALASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		2 757	3 281	146	2 846
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		1 324	791	1 398	1 240
Poistot ja arvonalentumiset		4 853	6 509	2 753	1 739
Rahoituserät		1 606	1 516	71	-73
Verot		645	946	462	712
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-343	195	-682	-471
Osto- ja muiden velkojen muutos		705	-140	330	-33
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 643	-1 500	-1 686	-1 540
Saadut korot ja rahoitustuotot		18	6	1 597	1 636
Maksetut verot		-820	-811	-820	-789
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		9 103	10 793	3 569	5 256
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-13 610	-3 703	-12 412	-733
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	4 432	2 910
Sijoitusten myyntitulot		2 561	3 255	2 197	2 913
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0	-484	0	-484
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-11 049	-932	-5 783	4 606
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		10 000	5 000	10 000	5 000
Lainat konserniyhtiöiltä		0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut		-5 000	-9 470	-5 000	-9 470
Omien osakkeiden hankinta		-44	-71	-44	-71
Maksetut osingot		-2 850	-2 852	-2 850	-2 852
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		2 106	-7 393	2 106	-7 393
Rahavarojen muutos		160	2 468	-109	2 469
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		2 587	119	2 587	118
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		2 747	2 587	2 478	2 587

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

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

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

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

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaisesti myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:	
Toimistorakennukset	2 %
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	3 %
Koneet- ja kalusto	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajaksi.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTUS

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alemman todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 on kuvattu erikseen koronvaihotosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä 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 henkilöstökulut, poistot ja liike-toiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan pois-lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	18 101	19 291	18 091	19 275
Muu myynti	14	14	14	14
	18 115	19 305	18 105	19 289
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	736	624	736	624
Eläkemaksut	108	104	108	104
Muut henkilösivukulut	71	68	71	68
	915	796	915	796
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	317	224	317	224
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 56.913,47 euroa (52.042 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0	1 712
Rakennukset ja rakennelmat	4 536	6 319	0	0
Koneet ja kalusto	129	112	53	27
Muut aineelliset hyödykkeet	188	78	0	0
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	2 700	0
	4 853	6 509	2 753	1 739
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	5 929	5 528	12 287	12 119
Myyntitappio	728	62	800	496
Myynti- ja markkinointikulut	77	154	77	154
Ulkopuoliset palvelut	173	133	173	133
Atk-kulut	43	37	43	37
Muut hallintokulut	391	343	380	330
	7 341	6 257	13 760	13 270
Nettovuokratuotto	12 186	13 777		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	39	46	39	46
Toimeksiannot	4	6	4	6
	43	52	43	52

Lisäksi osakkeiden hankintaan on aktivoitu tilintarkastusyhteisön kuluja 15 500 euroa.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 578	1 630
Muilta	18	6	18	6
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	18	6	1 597	1 636
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0	-14	-44	-55
Muille	-1 625	-1 508	-1 624	-1 508
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 625	-1 522	-1 668	-1 562
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 606	-1 516	-71	73
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	462	726	462	712
Laskennallisen verovelan muutos	183	221	0	0
	645	946	462	712

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			0	3 093
Lisäykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			0	3 093
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0	-1 381
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			0	-1 712
Kirjanpitoarvo 31.12.			0	0
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			0	0
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 685	34 921		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 564	736		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 467	-971		
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 781	34 685		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
Rakennukset hankintameno 1.1.	151 091	153 104		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 367	1 443		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 787	-3 456		
Hankintameno 31.12.	150 670	151 091		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-41 826	-38 082		
Vähennysten kertyneet poistot	378	2 575		
Poistot 1.1.-31.12.	-4 536	-6 319		
Kirjanpitoarvo 31.12.	104 686	109 264		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	3 337	2 172	318	316
Lisäykset 1.1.-31.12.	248	1 227	173	2
Vähennykset 1.1.-31.12.	-316	-63	-230	0
Hankintameno 31.12.	3 269	3 337	260	318
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 615	-1 484	-236	-209
Vähennysten kertyneet poistot	266	60	186	0
Poistot 1.1.-31.12.	-317	-190	-53	-27
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 604	1 722	158	82
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	630	325		
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 688	305		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-389	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 929	630		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	152 000	146 301	158	82

8. Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			63 197	64 383
Lisäykset 1.1.- 31.12.			312	23
Vähennykset 1.1.- 31.12.			-5 671	-1 209
Hankintameno 31.12.			57 838	63 197
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			86 639	78 855
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	144 478	142 052

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 57,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 62,9 Meur. Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 66,5 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,5 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

Yhtiö

Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo

	Konsernin omistuosuus	Emoyhtiön omistuosuus
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Espoo	100 %	100 %
Koy Gylidenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16, Kerava	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	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 Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juva Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tuusula	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
1 000 euroa				
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	1 173	1 317
Verosaaminen	318	0	318	0
Muut saamiset	89	39	3	9
	406	39	1 494	1 325

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo
10. Oma pääoma		
2010		
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1 913	1 984	1 913	1 984
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-44	-71	-44	-71
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 869	1 913	1 869	1 913

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
Kertyneet voittovarot 1.1.	43 630	43 201	36 870	36 876
Osingonjako	-2 850	-2 852	-2 850	-2 852
Tilikauden tulos	2 757	3 281	146	2 846
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 537	43 630	34 166	36 870
Oma pääoma yhteensä	66 433	66 570	57 062	59 810
Jakokelpoiset varat			36 034	38 783
11. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	3 489	3 332	0	0
12. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0	0	8 729	8 486
	0	0	8 729	8 486
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	231	247	231	247
Suojausvelat (swap)	97	99	97	99
Henkilöstökulut	175	160	175	160
Verojaksotus	0	37	0	37
Kiinteistöhankinta	920	0	253	0
Muut	115	71	31	13
	1 538	614	788	556
13. Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	42 000	42 000	42 000	42 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 908	-1 997	-1 908	-1 997

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2018 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	15 000 000
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	5 000 000
Korkosuojaukset voim. 3 v >	22 000 000
	42 000 000

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 82 miljoonan euron lainasalkusta 37 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 34 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin ja 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit, joista 31.12.2018 oli käytössä 6 miljoonaa. Limiitit on uusittu vuosittain. Tilikauden päättymisen jälkeen on 20 miljoonan euron luotto uudistettu kahdella 10 miljoonan euron luottosopimuksella, jotka on tehty neljäksi ja kuudeksi vuodeksi. Samaten erääntyneen 15 miljoonan euron korkosuojauksen tilalle on otettu 11 miljoonan euron korkosuojaukset.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihto-sopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassa oloajalle.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2018	2017	Emoyhtiö 2018	2017
14. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	82 000	77 000	82 000	77 000
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	16 232	18 888	16 232	18 888
-kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530		
Vakuudet yhteensä	77 762	80 419	16 232	18 888
Muut vastuut	0	50	0	50
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	3 855	4 649		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

15. Vakuutusarvot 31.12.2018

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu.

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

16. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2018

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 740 184	100	23 740 184	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2018 (Kymmenen suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,15
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,86
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	328 376	1,38
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 740 184	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2018 suoraan yhteensä 1 345 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %:n omistuosuuden 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 70,20 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 36 034 418,62 euroa, josta tilikauden voitto on 145 956,67 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 740 184 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 848 822,08 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 33 185 596,54 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 25. päivänä 2019

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2019

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös selaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toimin-

nan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

MUU INFORMAATIO

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio, jonka olemme saaneet käyttöömmä ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, on toimintakertomus.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmä saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 25.2.2019

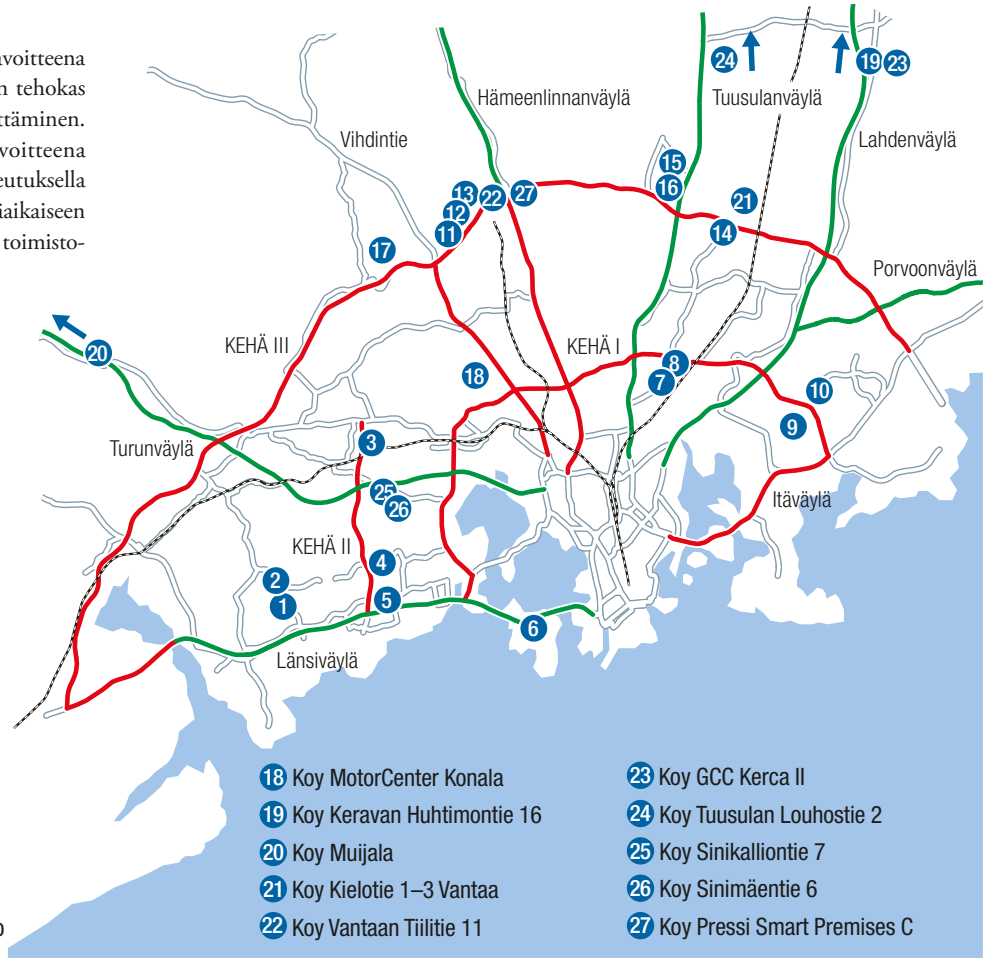
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiihteistöjä.

- 1 Koy Espoon Suomalaisentie 5
- 2 Koy Espoon Suomalaisentie 7
- 3 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 4 Koy Luomannotko 3
- 5 Koy Kappelitie 6
- 6 Koy Gyldeintie 2
- 7 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 8 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 9 Koy Kivensilmänkuja 2
- 10 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 11 Koy Petikon Palvelutalo
- 12 Koy Tiilitie 8
- 13 Koy Tiilitie 10
- 14 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 15 Koy Äyritie 4
- 16 Koy Vantaan Äyri
- 17 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo



- 18 Koy MotorCenter Konala
- 19 Koy Keravan Huhtimontie 16
- 20 Koy Muijala
- 21 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 22 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 23 Koy GCC Kerca II
- 24 Koy Tuusulan Louhostie 2
- 25 Koy Sinikalliontie 7
- 26 Koy Sinimäentie 6
- 27 Koy Pressi Smart Premises C

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 5

Liikekiinteistö
Vuokrattava ala n. 7 916 m²

Vuokralaiset:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Fysioline Fressi Oy
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorengas Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Ted's Garage Oy
- DD Car Wash Oy

2 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 7

Toimistokiinteistö
Vuokrattava ala n. 5 808 m²

Vuokralaisia:

- Carpentum Oy
- Suomen Urheiluhierontakeskus Oy
- fischer Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Orthex Finland Ab
- Oy Senseware Ltd
- Elia Base
- Prime House Oy LKV

3 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13

Toimistokiinteistö
3 681 m²

Vuokralaisia:

- EKK:n Kannatusyhdistys ry

4 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 699 m²

Vuokralaisia:

- Lassila & Tikanoja Oy
- Ahlsell Oy

5 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 012 m²

Vuokralaisia:

- Etteplan Oy
- Nordic Cosmetics Ltd Oy
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy
- Komppi Oy
- Coronaria Contextia

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldeintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 579 m²

– Ei vuokralaisia

7 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 646 m²

Vuokralaiset:

- Schenker Oy
- Victor Ek Muutot Oy

8 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 449 m²

Vuokralaisia:

- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupnau Ab
- Putkikierrä Oy
- Titaani Rakennus Oy

9 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
3 069 m²

Vuokralaisia:

- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Lääkäriasema Klinikka 1

10 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 058 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Posti Oy

11 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 685 m²

Vuokralaisia:

- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Erweko Oy
- Heidelberg Baltic Finland Oü
- BLC Turva Oy
- Polarwell Services Oy

12 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 021 m²

Vuokralaiset:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Virin Security Oy
- Cervius Oy

13 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 760 m²

Vuokralaisia:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

14 Helsinki/Suutarila, Tapuli kaupungintie 37 ja Lamppupolku 5–7

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 080 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Finland Oy:lle

15 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 317 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Profound Medical Oy
- Limitless Oy

16 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

- käyttämättömä toimistorakennusoikeutta n. 24 000 kem²

17 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 922 m²

Vuokralaisia:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Insmat Oy

18 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 420 m²

Vuokralaiset:

- K1 Katsastajat Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Vantaan Siemen ja Kone
- Malmberg-Elektro Oy

19 Kerava/Yli-Kerava, Huhtimontie 16

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
8 829 m²

- Vuokrattu kokonaan Europress Group Oy:lle

20 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
3 675 m²

- Vuokrattu kokonaan Constructor Finland Oy:lle

21 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 373 m²

- Vuokrattu kokonaan SATS Finland Oy:lle

22 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9-11

Teollisuuskkiinteistö
4 358 m²

- Vuokrattu kokonaan Lantmännen Unibake Ab Finlandille

23 Kerava/Äli-Kerava, Älikeravantie 83

Teollisuuskkiinteistö
4 314 m²

Vuokralaiset:

- Pehycon Oy
- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

24 Tuusula/Sula, Louhostie 2 ja Louhoskuja 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
5 868 m²

- Vuokrattu kokonaan Chiller Oy:lle

25 Espoo/Sinimäki, Sinikalliontie 7

Toimistokiinteistö
4 925 m²

- Ei vuokralaisia

26 Espoo/Sinimäki, Sinimäentie 6

Liikerakennus
20 973 m²

Vuokralaisia:

- Infinera Oy
- Sauli Rodas Oy SR Logistiikka
- Garden Living Oy
- Eläinklinikka Livet Oy
- Celltech Oy
- Eurolaite Oy

27 Vantaa/Vantaankoski, Uutistie 3, Pressi C-talo

Toimisto-, tuotanto ja varastokiinteistö
5 385 m²

Vuokralaisia:

- Otis Oy
- Anticimex Oy
- HUS Kuntayhtymä
- Carrier Oy
- Fazer Food Services



JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ OSTI JOULUKUUSSA VANTAANKOSKEN PRESSIN ENSIMMÄISEN TOIMISTORAKENNUKSEN SRV:LTÄ

Pressi Smart Premises -kokonaisuus muodostuu kolmesta viisikerroksisesta toimistorakennuksesta. C-rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5 400 m². Kohde sijaitsee nopeasti kehittyvällä Vantaankosken alueella logistisesti erinomaisesti Kehäradan, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän varressa lähellä lentokenttää.

Pressi Smart Premises tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja

pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- tai logistiikkatoimintaan. Kaupan kohteena olleeseen C-taloon sijoittuu kansallisia ja kansainvälisiä yrityksiä, kuten Finn-ID ja Anticimex. Vuokrausaste oli ostohetkellä noin 80 prosenttia ja lopputiloista on useita neuvotteluja käynnissä.

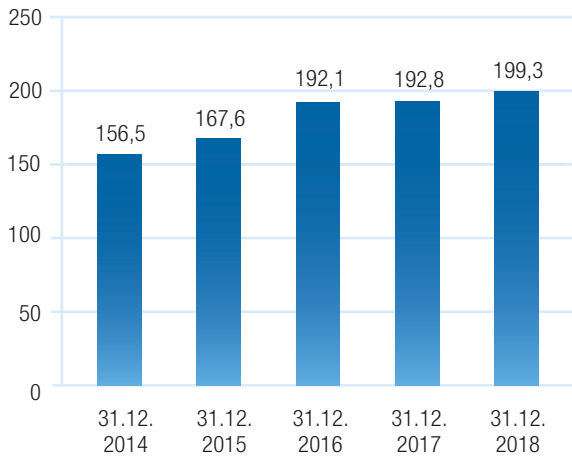
Pressin suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään uusia energiaa säästäviä innovaatioita, kuten räätälöityä maalämpöjärjestelmää. Pressi tulee täyttämään LEED Gold -tason ympäristösertifikaatin laatuksiteerit, jotka on kehitetty viitekehikseksi ja mittaristoksi uuden sukupolven ekorakennuksille.

”Pressin sijainti kehittyvällä alueella ja liikenteen solmukohdassa vahvistaa Tallbergin

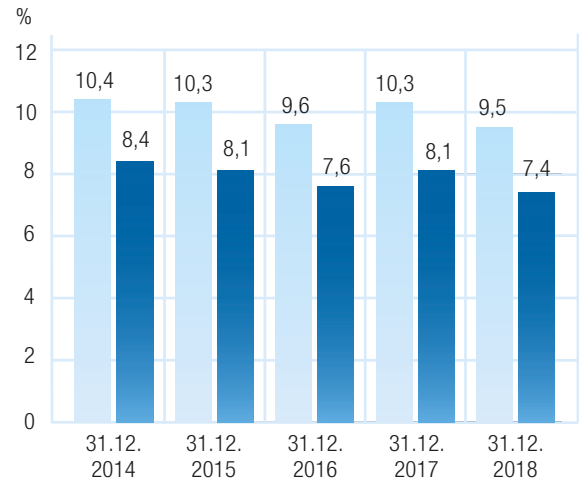
kiinteistöportfoliota ja luo erinomaiset olosuhteet palvella toimistoasiakkaitamme entistä paremmin uudessa kiinteistössä. Pressin energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä oli myös merkittävä painoarvo kaupan syntymisessä. Olemme havainneet, että nykyaikaisissa, energiatehokkaissa ja teknisesti hyvin toimivissa kiinteistöissä on myös tyytyväisimmät asiakkaat”, kommentoi Timo Valtonen Julius Tallberg-Kiinteistöistä.



KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

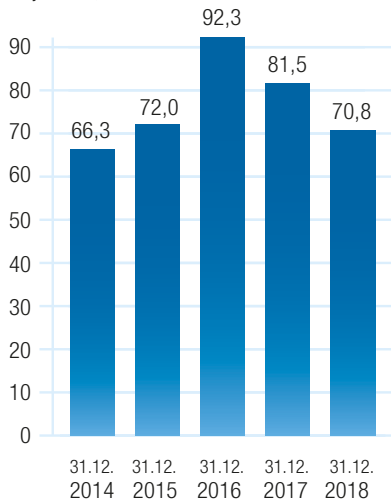


FAS nettovuokratuotto - % = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

IFRS nettovuokratuotto - % = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

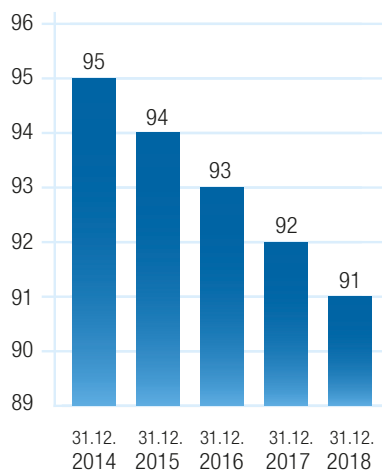
VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO 2014–2018

Milj. euroa, alv 0 %



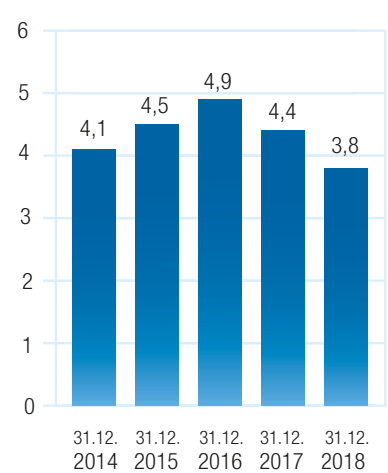
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2014–2018

%

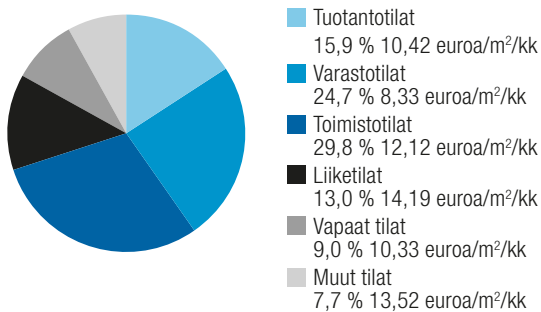


VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO 2014–2018

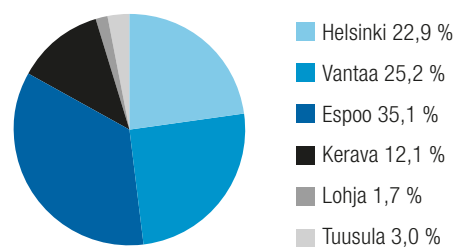
Vuotta



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M²/KK (ALV 0 %)



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2018

	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²					
Kiinteistön nimi			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
HELSINKI								
Koy Gyldenintie 2	100	3 579	771	2 402	406	0	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	23 646	0	0	23 646	0	0	2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²⁾	4 058	0	1 518	2 540	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³⁾	3 069	0	2 616	453	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011
Yhteensä		45 300	3 096	9 588	32 586	31	19 285	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 681	0	3 681	0	0	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	5 808	207	3 041	1 040	1 520	0	2005
Koy Espoon Suomalaistentie 5	100	7 916	7 851	0	65	0	1 738	2015
Koy Kappelitie 6	100	8 012	491	6 601	470	450	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 699	1 885	1 838	659	317	2 299	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15	100	4 922	0	845	2 777	1 300	700	2011
Koy Sinimäentie 6	100	20 973	602	8 559	11 322	490	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 925	0	4 485	0	440	0	2016
Yhteensä		60 934	11 036	29 049	16 333	4 517	31 707	
VANTAA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	9 317	0	3 674	4 684	959	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 685	623	1 547	3 435	80	130	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 021	0	791	1 230	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	770	130	484	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358	0	329	3 627	402	0	2012
Koy Pressi Smart Premises	100	5 385	0	4 058	982	345	0	2018
Yhteensä		31 899	723	11 159	14 728	5 289	28 823	
LOHJA								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	6 876	2011
KERAVA								
Koy Keravan Huhtimontie 16	100	8 829	0	982	7 847	0	13 521	2010
Koy GCC Kerca II	100	4 314	0	475	3 839	0	260	2014
Yhteensä		13 143	0	1 457	11 686	0	13 781	
TUUSULA								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	540	2015
KAIKKI YHTEENSÄ								
		160 819	14 854	54 835	81 293	9 837	101 012	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.


 CATELLA

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2018. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2017:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 26 kiinteistöä, joista 25 arvioitiin myös edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2017. Näiden lisäksi Vantaan Pressin kohde ostettiin vuonna 2018. Kohteista seitsemän sijaitsee Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Kivensilmänkuja 2, Liukumäentie 15, Ristipellontie 21, Rälssintie 10, Sirrikuja 1 ja Tapulikaupungintie 37. Espoon kohteita oli kahdeksan osoitteissa Juvan teollisuuskatu 15, Kappelitie 6, Karapellontie 11, Luomannotko 3, Sinikalliontie 7, Sinimäentie 6, Suomalaistentie 5 ja Suomalaistentie 7. Vantaan kohteita oli seitsemän osoitteissa Kielotie 1–3, Petikontie 6, Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Äyritie 4–6 ja Uutistie 3C. Lisäksi oli kaksi

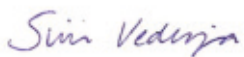
kohdetta Keravalla osoitteissa Alikeravantie 83, Huhtimontie 16 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12 ja yksi kohde Tuusulasassa osoitteessa Louhostie 2. Edellisen arviointikierroksen kohteista Höyläämötie 2 Helsingissä on myyty vuoden 2018 aikana.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 91,0 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika on laskenut noin 14 prosenttia ja sopimuskannan arvo on laskenut noin 13 prosenttia. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa kohtuullisen hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on kohtuullisen hyvä, pois lukien kehityskohteet Gyldenintie 2, Kivensilmänkuja 2 ja Sinikalliontie 7. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on eniten osoitteissa Tapulikaupungintie 3, Karapellontie 13, Sinimäentie 6, Äyritie 6 ja Huhtimontie 16–20 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satayhdeksänkymmentähdeksänmiljoonaa kolmea taatauhatta (199.300.000) euroa ajankohtana 31.12.2018. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 15.1.2019

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu



Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)



Arja Lehtonen
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

