



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2018

Julius Tallberg-Fastigheter Abp
Finländarvägen 7, 02270 Esbo
Tel. 0207 420 720
<https://kiinteistot.tallberg.fi>

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2018

Bolagets trettioförsta verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägarna	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut.....	8
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning.....	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Noter till koncernredovisningen	11
Aktiekapital och aktier	19
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	20
Revisionsberättelse	20
Fastighetsplacering och -förädling	22
Fastighetsinnehavsanalys	25
Fastighetssammandrag.....	26
Värderingsutlåtande	27

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 11 april 2019 klockan 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen <https://kiinteistot.tallberg.fi>.

På bolagsstämman behandlas:

1. De ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer den ordinarie bolagsstämman.
2. Styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 1 april 2019 är antecknade som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbsida på adressen <https://kiinteistot.tallberg.fi> > Sijoittajatieto

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2018. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen

för utdelningen den 15.4.2019 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång den 24 april 2019.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2019

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs på webbplatsen <https://kiinteistot.tallberg.fi>.

Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 020 742 0706 eller per e-post: heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONCERNEN I KORTHET

	31.12.2018	31.12.2017
Eget kapital per aktie, euro	2,80	2,80
Koncernens eget kapital, miljoner euro	66,4	66,6
- förändring %	-0,2	0,5
Soliditet med marknadsvärden %	52	54
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,45	4,42
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	199,3	192,8
- förändring %	3,4	0,4
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	70,8	81,5
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	3,8	4,4

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Omsättning, miljoner euro	18,1	19,3
- förändring %	-6,2	12,5
Vinst före skatter, miljoner euro	3,4	4,2
Resultat per aktie, euro	0,12	0,14
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,38	0,45
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	3,9
Avkastning på eget kapital, %	4,1	4,9
Utdelning per aktie, euro	0,12 ¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2018

Bolagets omsättning uppgick till 18,1 mn € år 2018 (19,3 mn €). Omsättningen minskade något jämfört med året innan, främst till följd av att hyresavtalet för fastigheten på Gyldénsvägen 2 löpte ut och att man gjorde en förlust vid försäljningen av fastigheten på Hyvlerivägen 2. Nettohyresintäkten uppgick till 12,2 mn €, vilket var cirka 11,5 % mindre än året innan (13,8 mn €). Rörelseresultatet före skatt uppgick till 3,4 miljoner € (4,2 mn €). Koncernens aktiespecifika resultat för räkenskapsåret var 0,12 € (0,14 €).

Bolaget förvärvade 20.12.2018 kontorsfastigheten KOy Pressi Smart Premises C i Vanda-forsen i Vanda från SRV Rakennus Oy. Kontorsbyggnaden färdigställdes i slutet av 2018. Byggnadens uthyrbara yta uppgår till cirka 5 400 m². Den erbjuder energieffektiva och mångsidiga kontorslokaler och utrymmen för småskalig produktions-, lagrings- och logistikverksamhet. Miljöcertifikatet LEED Gold ska ansökas för objektet. Fastighetens utnyttjandegrad är cirka 80 %, och förhandlingar pågår om uthyrning av de ännu vakanta lokalerna.

Bolaget investerade även i hyresgästförändringar i sina övriga fastigheter, samt i renoverings- och ombyggnadsprojekt i enlighet med den långsiktiga planen.

Hela aktiestocken i KOy Höyläemötie 2 i Sockenbacka i Helsingfors såldes 1.10.2018 till en investerare. Det är fråga om en kontors- och produktionsbyggnad på cirka 2 700 m² som är uthyrd till den nuvarande huvudhyresgästen.

Vid årskiftet uppgick det totala värdet på hyreskontrakten till 70,8 miljoner € (81,5 mn €) och den genomsnittliga längden på kontrakten var 3,8 år (4,4 år). Den ekonomiska uthyrningsgraden av det nuvarande fastighetsbeståndet minskade en aning och uppgick till 91 % (92 %). Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 43 % (45 %) och enligt marknadsvärden 52 % (54 %).

Julius Tallberg-Fastigheter Abp fick än en gång ett topplacering i KTI:s kundnöjdhetsundersökning som genomfördes hösten 2018. I undersökningen mättes hyresgästernas nöjdhet med hyresvärd, lokaler och tjänster. Resultatet visar att bolaget har de nöjdaste kunderna bland de 20 hyresvärdar som deltog i undersökningen. Vi vill tacka våra kunder för ett gott samarbete och visat förtroende.

Värdet på bolagets fastighetstillgångar justerades 31.12.2018. Värderingen grundar sig på Catella Property Oys utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret har beaktats. Det verkliga värdet sjönk -5,3 miljoner € (-2,0 mn €) och nettoförändringen av nyanskaffningar, försäljningar och investeringar

var totalt 11,8 miljoner € (2,7 mn €). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid utgången av året till 199,3 miljoner € (31.12.2017: 192,8 mn €). I värderingsanalysernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,3 % (8,3 %). Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värde var 4,45 €/aktie (4,42 €/aktie).

Det gångna året 2018 var mycket livligt på den finländska fastighetsmarknaden. Enligt KTI Kiinteistötiets transaktionsuppföljning uppgick volymen på fastighetstransaktioner till 9,3 mrd € år 2018, vilket är den näst högsta årsvolymen genom tiderna. Årets största transaktion genomfördes på hösten när Kildare Partners förvärvade hela aktiekapitalet i Technopolis. Exceptionellt många stora transaktioner gjordes, t ex drygt tio affärer som hade ett värde på mer än 100 miljoner € var. Internationella investerare stod för 66 % av volymen och förvärvade fastigheter i Finland till ett värde av sammanlagt 6,1 mrd €. Internationella investerare var den största investerargruppen och fortsatte att flytta fram sina positioner på den finländska fastighetsmarknaden. Efterfrågan är allt mer selektiv och marknaden håller på att delas upp.

Marknaden för köp och försäljning av kontorsfastigheter var mycket livlig, och kontorsfastigheter var årets mest eftertraktade fastighetstyp med en andel på 39 % av den totala volymen. Det totala värdet uppgick till 3,6 mrd €. Kommersiella fastigheter hade en andel på 24 % och bostadsfastigheter 19 % av volymen. Konjunkturun på den finländska fastighetsmarknaden väntas vara gynnsam även framöver, även om toppen redan har nåtts. Internationella investerare är fortsatt mycket intresserade av den finländska marknaden.

UTSIKTER FÖR 2019 OCH FRAMTIDEN

Enligt finansministeriet kommer den reala BNP-tillväxten i Finland ligga omkring 2,5 % 2018, vilket är något lägre än året innan. Under 2019 beräknas tillväxten fortsättningsvis vara något svagare än året innan, cirka 1,5 %. På hyresmarknaden ökade utnyttjandegraden inom alla fastighetstyper. I och med vidareutvecklingen av befintliga fastigheter och detaljplaneändringar försvann en del icke marknadsmässiga fastigheter från kontorsmarknaden. På kontorsmarknaden riktas efterfrågan nu främst mot moderna, högklassiga och effektiva lokaler. Lokalernas attrakt som en del av användarnas varumärke och personalens trivsel får allt större betydelse. Man är också beredd att betala högre pris för högkvalitativa lokaler och bra tjänster.

Det ökade utbudet samt förändrade konsumtionstrender skapar en viss osäkerhet på marknaden för kommersiella fastigheter. Framtida förväntningar är svagare än på kontorsmarknaden, och efterfrågan av dessa är svagare bland investe-

rare. Många industri-, lager- och logistikfastigheter är under byggnation i huvudstadsområdet. I framtiden får riksväg 3 och 4 med de närliggande områdena allt större betydelse som landets logistiska huvudleder. Investerare är intresserade av moderna lager- och logistikfastigheter, men utbudet är begränsat. Många stora produktionsfastigheter ägs i huvudsak av användarna själva.

Ett centralt mål för bolagets verksamhet år 2019 är att fortsatt expandera verksamheten på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Målet är att förbättra verksamheten enligt alla centrala indikatorer och att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier samt investera i nya fastigheter som uppfyller investeringskriterierna.

Målet är också att genom aktiv uthyrningsverksamhet höja uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet och utnyttja de möjligheter som den livliga hyresmarknaden erbjuder.

Revideringen av bolagets strategi slutfördes i slutet av 2018. Verksamheten kommer att ses över och den operativa verksamheten styras om i enlighet med den nya strategin. Bolagets mål är att ytterligare stärka sin position på huvudstadsregionens växande fastighetsmarknad, särskilt inom kontors- och industrilokaler. Inom marknaden för kommersiella fastigheter följs utvecklingen inom detaljhandeln noga upp samtidigt som möjligheten att investera i affärslokaler för specialhandeln undersöks.

I den egna verksamheten ligger fokus på närmare samarbete för att möta kundernas förändrade behov av lokaler. Målet är att behålla branschens bästa kundnöjdhet. Affärsverksamheten fokuserar även på ombyggnad och utveckling av befintliga fastighetsobjekt genom markanvändnings- och fastighetsutveckling. Målet är att uppnå en årlig tillväxt på 5–10 % mätt i omsättning och fastigheternas marknadsvärde och att ha en stark soliditet. Soliditetsmålet ligger på 55 % mätt i marknadsvärde. Bolaget har en lång erfarenhet av fastighetsmarknaden i huvudstadsregionen, vilket ses som en styrka som bidrar till framtida tillväxt i samarbete med kunder.

Jag vill tacka våra kunder för visat förtroende och gott samarbete. Tack även till våra partners, vår personal, styrelsen och ägare för ett gott och aktivt samarbete.

Esbo 26.2.2019

Timo Valtonen
vd

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2018–31.12.2018

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Det gångna året 2018 var mycket livligt på den finländska fastighetsmarknaden. Enligt KTI Kiinteistöliiketoiminnan transaktionsuppföljning uppgick volymen på fastighetstransaktioner till 9,3 mrd € år 2018, vilket är den näst högsta årsvolymen genom tiderna. Årets största transaktion genomfördes på hösten när Kildare Partners förvärvade hela aktiekapitalet i Technopolis. Exceptionellt många stora transaktioner gjordes, t ex drygt tio affärer som alla hade ett värde på mer än 100 miljoner € var. Internationella investerare stod för 66 % av volymen och förvärvade fastigheter i Finland till ett värde av sammanlagt 6,1 mrd €. Internationella investerare var den största investerargruppen och fortsatte att flytta fram sina positioner på den finländska fastighetsmarknaden. Efterfrågan är allt mer selektiv och marknaden håller på att delas upp.

Marknaden för köp och försäljning av kontorsfastigheter var mycket livlig, och kontorsfastigheter var årets mest eftertraktade fastighetstyp med en andel på 39 % av den totala volymen. Det totala värdet uppgick till 3,6 mrd €. Kommersiella fastigheter hade en andel på 24 % och bostadsfastigheter 19 % av volymen. Konjunkturen på den finländska fastighetsmarknaden väntas vara gynnsam även framöver, även om toppen redan har nåtts. Internationella investerare är fortsatt mycket intresserade av den finländska marknaden.

Enligt finansministeriet kommer den reala BNP-tillväxten i Finland ligga omkring 2,5 % 2018, vilket är något lägre än året innan. Under 2019 beräknas tillväxten fortsättningsvis vara något svagare än året innan, cirka 1,5 %. På hyresmarknaden ökade utnyttjandegraden inom alla fastighetstyper. I och med vidareutvecklingen av befintliga fastigheter och detaljplaneändringar försvann en del icke marknadsmässiga fastigheter från kontorsmarknaden. På kontorsmarknaden riktas efterfrågan nu främst mot moderna, högklassiga och effektiva lokaler. Lokalernas attribut som en del av användarnas varumärke och persona-

lens trivsel får allt större betydelse. Man är också beredd att betala högre pris för högkvalitativa lokaler och bra tjänster.

Det ökade utbudet samt förändrade konsumtionstrender skapar en viss osäkerhet på marknaden för kommersiella fastigheter. Framtida förväntningar är svagare än på kontorsmarknaden, och efterfrågan av dessa är svagare bland investerare. Många industri-, lager- och logistikfastigheter är under byggnation i huvudstadsområdet. I framtiden får riksväg 3 och 4 med de närliggande områdena allt större betydelse som landets logistiska huvudleder. Investerare är intresserade av moderna lager- och logistikfastigheter, men utbudet är begränsat. Många stora produktionsfastigheter ägs i huvudsak av användarna själva.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna uppgick till 14,4 miljoner € (3,7 mn €) under räkenskapsåret.

Bolaget förvärvade 20.12.2018 kontorsfastigheten KOy Pressi Smart Premises C i Vanda försen i Vanda från SRV Rakennus Oy. Kontorsbyggnaden färdigställdes i slutet av 2018 och de första hyregästerna flyttade in i början av 2019. Byggnadens uthyrbara yta uppgår till cirka 5 400 m². Den erbjuder energieffektiva och mångsidiga kontorslokaler och utrymmen för småskalig produktions-, lagrings- och logisti-

kverksamhet. Miljöcertifikatet LEED Gold ska ansökas för objektet. Fastighetens utnyttjandegrad är cirka 80 %, och förhandlingar pågår om uthyrning av de ännu vakanta lokalerna.

Bolaget investerade även i hyregästföredringar i sina övriga fastigheter, samt i renoverings- och ombyggnadsprojekt i enlighet med den långsiktiga planen.

Hela aktiestocken i KOy Höyläämötie 2 i Sockenbacka i Helsingfors såldes 1.10.2018 till en investerare. Det är fråga om en kontors- och produktionsbyggnad på cirka 2 700 m² som är uthyrd till den nuvarande huvudhyresgästen.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bolagets omsättning uppgick till 18,1 mn € under räkenskapsåret, vilket innebar en minskning (-6,2 %) jämfört med året innan (19,3 mn €). Nettohyresintäkten minskade från 13,8 miljoner € till 12,2 miljoner € (-11,5 %), främst till följd av att hyresavtalet med HNS vid Gyldénsvägen 2 på Drumsö löpte ut 2017 och hade en inverkan på den kumulativa omsättningen. Därtill påverkades nedgången i omsättningen och nettohyresintäkterna av försäljningen av fastigheten i Sockenbacka.

Rörelseresultatet före skatt uppgick till 3,4 miljoner €, vilket är mindre än året innan (4,2 mn €). Under räkenskapsåret 2018 redovisades en förlust på 728 000 € (62 000 €) vid försäljning av fastigheter.

NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016
Uthyrningsgrad, %	91	92	93
Omsättning, teur	18 115	19 305	17 153
Rörelsevinst, teur	5 009	5 743	8 427
Rörelsevinst (%)	27,7	29,7	49,1
Resultat per aktie, euro	0,12	0,14	0,22
Eget kapital per aktie, euro	2,80	2,80	2,79
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	3,4	3,9	6,2
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,1	4,9	8,2
Soliditet i förhållande till marknadsvärdet, %	52	54	51

Det totala värdet på hyreskontrakten uppgick till 70,8 miljoner € (81,5 mn €) och den genomsnittliga längden på hyreskontrakten var 3,8 år (4,4 år).

Den ekonomiska utnyttjandegraden av det nuvarande fastighetsbeståndet har minskat lite och är 91 % (92 %).

Koncernens aktiespecifika resultat för räkenskapsåret var 0,12 € (0,14 €).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 43 % (45 %) och enligt marknadsvärden 52 % (54 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 9,1 miljoner € (10,8 mn €) under räkenskapsåret. Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 13,6 miljoner € (3,7 mn €).

Kassaflödet från finansiering uppgick till 2,1 miljoner € (-7,4 mn €). Under räkenskapsåret har koncernen avbetalat lån för 5,0 miljoner € (9,5 mn €). Bolaget lyfte nya lån för 10 miljoner € (5 mn €). För förvärv av egna aktier användes 44 000 € (71 000 €) och till aktieutdelning 2,8 miljoner € (2,9 mn €).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2018 till 82,0 miljoner € (77 mn €). Bland de kortfristiga skulderna på 33 miljoner € har, efter räkenskapsårets slut, 20 miljoner € förnyats genom två kreditavtal på 10 miljoner € för fyra respektive sex år. Kortfristiga skulder inkluderar också en limit på 6 miljoner € som förnyas årligen och ett banklån på 7 miljoner € som förfaller hösten 2019.

Koncernen har ingått räntesäkringsavtal för 2019–2024 för att säkra sig mot eventuella högre krediträntor. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick till 42,0 miljo-

ner € (42,0 mn €) 31.12.2018, vilket innebär att räntesäkringsgraden låg på 51 % (55 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar justerades 31.12.2018. Värderingen grundar sig på Catella Property Oys utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. Det verkliga värdet sjönk -5,3 miljoner € (-2,0 mn €) och nettoförändringen av nyanskaffningar, försäljningar och investeringar var totalt 11,8 miljoner € (2,7 mn €). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 199,3 miljoner € (31.12.2017: 192,8 mn €). I värderingsanalysernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,3 % (8,3 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2019.

Aktiens justerade substansvärde enligt verkliga värden uppgick till 4,45 €/aktie 31.12.2018 (31.12.2017: 4,42 €/aktie).

AKTIER

Styrelsen utnyttjade bolagsstämmans fullmakt att förvärva egna aktier 2.5.2018–22.5.2018. Anskaffningspriset var 4,30 €/aktie, och sammanlagt 9 756 aktier (16 380) förvärvades. Aktierna har makulerats.

Antalet utestående aktier per 31.12.2018 uppgick till 23 740 184.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner avvikande från det normala är gjorda med närstående. Ledningens anställningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma fastställde 17.4.2018 bolagets bokslut för 2017 och beviljade styrelsemedlemmarna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 € per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew och Martin Tallberg blev invalda i bolagets styrelse. Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Martin Tallberg till vice ordförande.

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2 300 000 egna aktier i bolaget. Aktierna förvärvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet 2.5.–22.5.2018. Anskaffningspriset var 4,30 € per aktie och sammanlagt 9 756 aktier förvärvades.

UTSIKTER FÖR 2019 OCH FRAMTIDEN

Ett centralt mål för bolagets verksamhet år 2019 är att fortsatt expandera verksamheten på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Målet är

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapsår	2018	2017	2016
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Personal kostnader, tusen euro	915	796	833

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2018	31.12.2017
EGET KAPITAL FAS	66 433	66 570
Värdering av fastighetstillgångarna	47 500	46 580
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-8 381	-8 133
AKTIESTOCKENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE	105 553	105 017
ANTAL AKTIER	23 740 184	23 749 940
AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	4,45	4,42

att förbättra verksamheten enligt alla centrala indikatorer och att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier samt investera i nya fastigheter som uppfyller investeringskriterierna.

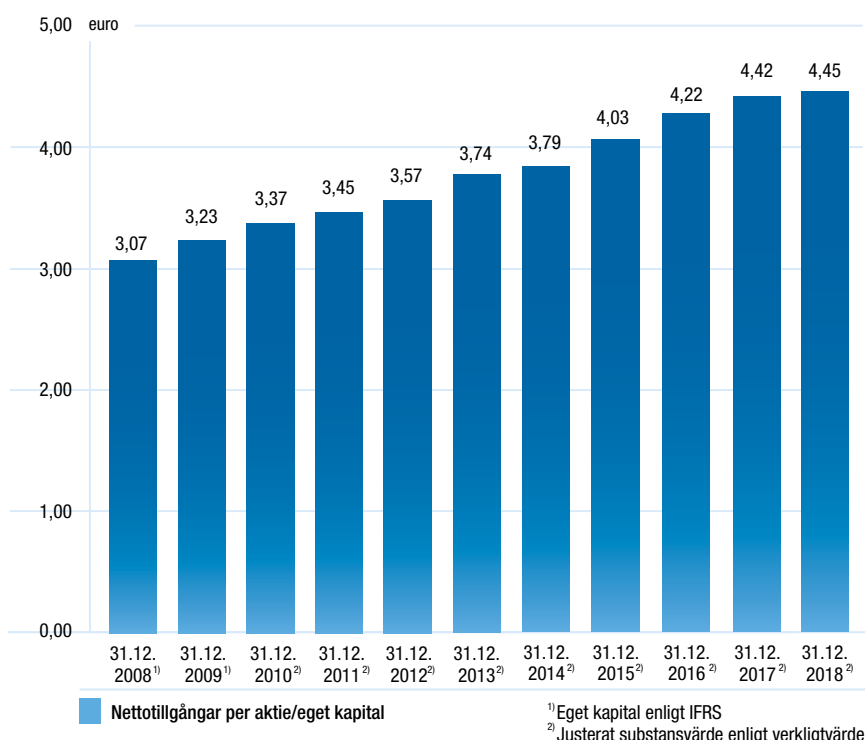
Målet är också att genom aktiv uthyrningsverksamhet höja uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet och utnyttja de möjligheter som den livliga hyresmarknaden erbjuder.

Revideringen av bolagets strategi slutfördes i slutet av 2018. Verksamheten kommer att ses över och den operativa verksamheten styras om i enlighet med den nya strategin. Bolagets mål är att ytterligare stärka sin position på huvudstadsregionens växande fastighetsmarknad, särskilt inom kontors- och industrilokaler. Inom marknaden för kommersiella fastigheter följs utvecklingen inom detaljhandeln nogga upp samtidigt som möjligheten att investera i affärslokaler för specialhandeln undersöks.

I den egna verksamheten ligger fokus på närmare samarbete för att möta kundernas förändrade behov av lokaler. Målet är att behålla branschens bästa kundnöjdhet. Affärsverksamheten fokuserar även på ombyggnad och utveckling av befintliga fastighetsobjekt genom markanvändnings- och fastighetsutveckling. Målet är att uppnå en årlig tillväxt på 5–10 % mätt i omsättning och fastigheternas marknadsvärde och att ha en stark soliditet. Soliditetsmålet ligger på 55 % mätt i marknadsvärde. Bolaget har en lång erfarenhet av fastighetsmarknaden i huvudstadsregionen, vilket

ses som en styrka som bidrar till framtida tillväxt i samarbete med kunderna.

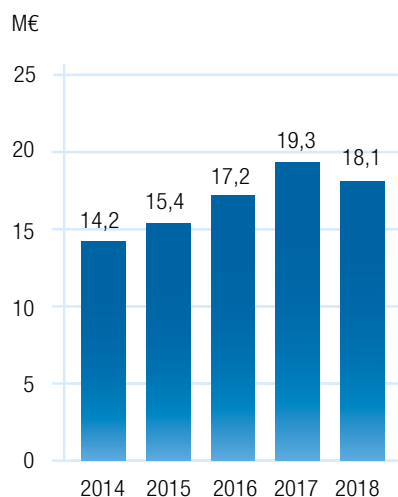
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



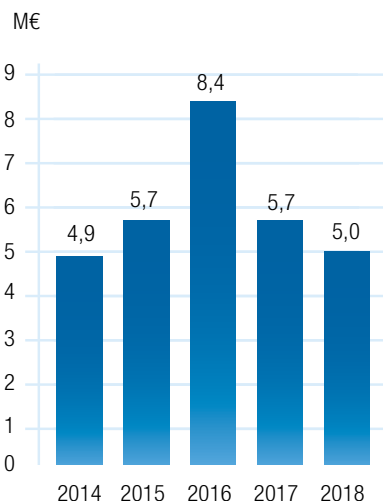
¹⁾Eget kapital enligt IFRS

²⁾Justerat substansvärde enligt verkligtvärde

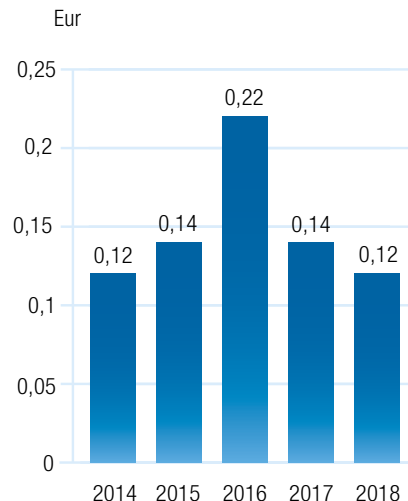
OMSÄTTNING M€ 2014–2018



RÖRELSEVINST M€ 2014–2018



RESULTAT PER AKTIE, EURO 2014–2018



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017	Moderbolaget 1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
OMSÄTTNING	1	18 115	19 305	18 105	19 289
Övriga rörelseintäkter		3	0	3	0
Personalkostnader	2	-915	-796	-915	-796
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-4 853	-6 509	-2 753	-1 739
Övriga rörelsekostnader	4	-7 341	-6 257	-13 760	-13 270
RÖRELSEVINST		5 009	5 743	680	3 484
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränteintäkter och finansiella intäkter		18	6	1 597	1 636
Rätekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 625	-1 522	-1 668	-1 562
		-1 606	-1 516	-71	73
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		3 403	4 227	608	3 558
Inkomstskatter	6	-645	-946	-462	-712
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		2 757	3 281	146	2 846

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2018	31.12.2017	Moderbolaget 31.12.2018	31.12.2017
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Materiella tillgångar	7	152 000	146 301	158	82
Investeringar	8	1	1	144 478	142 052
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		152 001	146 302	144 636	142 134
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		591	379	477	268
Övriga fordringar		825	533	426	428
Förutbetalda intäkter	9	406	39	1 494	1 325
Kassa och banktillgodohavanden		2 747	2 587	2 478	2 587
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		4 569	3 538	4 876	4 608
SUMMA AKTIVA		156 570	149 840	149 511	146 742

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2018	31.12.2017	Moderbolaget 31.12.2018	31.12.2017
PASSIVA					
EGET KAPITAL	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		1 869	1 913	1 869	1 913
Vinst för tidigare räkenskapsår		40 780	40 349	34 020	34 024
Räkenskapsårets vinst		2 757	3 281	146	2 846
		66 433	66 570	57 062	59 810
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital	11				
Uppskjuten skatt		3 489	3 332	0	0
Erhållna förskott		0	0	0	0
Lån från finansinstitut		49 000	66 000	49 000	66 000
		52 489	69 332	49 000	66 000
Kortfristigt främmande kapital	12				
Lån från finansinstitut		33 000	11 000	33 000	11 000
Erhållna förskott		45	16	45	16
Leverantörsskulder		1 483	656	254	214
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	8 729	8 486
Övriga kortfristiga skulder		1 581	1 653	634	660
Upplupna kostnader		1 538	614	788	556
		37 647	13 938	43 450	20 932
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		90 137	83 270	92 450	86 932
SUMMA PASSIVA		156 570	149 840	149 511	146 742

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1–31.12.2018	1.1–31.12.2017	Moderbolaget 1.1–31.12.2018	1.1–31.12.2017
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		2 757	3 281	146	2 846
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		1 324	791	1 398	1 240
Avskrivningar och nedskrivningar		4 853	6 509	2 753	1 739
Finansiella poster		1 606	1 516	71	-73
Skatter		645	946	462	712
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-343	195	-682	-471
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		705	-140	330	-33
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 643	-1 500	-1 686	-1 540
Erhållna räntor och finansiella intäkter		18	6	1 597	1 636
Betalda skatter		-820	-811	-820	-789
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		9 103	10 793	3 569	5 256
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-13 610	-3 703	-12 412	-733
Investeringar i övriga placeringar		0	0	4 432	2 910
Försäljningsintäkter		2 561	3 255	2 197	2 913
Skatt på försäljning av placeringsfastigheter		0	-484	0	-484
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-11 049	-932	-5 783	4 606
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		10 000	5 000	10 000	5 000
Lån från koncernbolag		0	0	0	0
Återbetalning av lån		-5 000	-9 470	-5 000	-9 470
Förvärv av egna aktier		-44	-71	-44	-71
Betald aktieutdelning		-2 850	-2 852	-2 850	-2 852
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING		2 106	-7 393	2 106	-7 393
Förändring i likvida medel		160	2 468	-109	2 469
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		2 587	119	2 587	118
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		2 747	2 587	2 478	2 587

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER ALLMÅN INFORMATION

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är moderbolag i koncernen. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag med säte i Esbo och registrerad adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp och samtliga dotterbolag. Fordringar och skulder mellan företagen, intäkter och kostnader och andra interna transaktioner är eliminerade.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagen och den oavskrivna delen av deras eget kapital vid förvärvstidpunkten är i koncernbalansräkningen hänförd till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock. Koncernaktiva för byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar är beräknade som linjära avskrivningar utgående från materiella och immateriella tillgångars ekonomiska livslängd.

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader	2 %
Affärs-, industri- och lagerbyggnader	3 %
Maskiner och inventarier	25 %
Övriga långfristiga utgifter	10–20 %

Enligt hyreskontrakten avskrivs saneringskostnader som debiteras hyresgästerna och väsentliga reparationsutgifter under hyreskontrakten löptid.

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 14 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt aktuella villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som ingår bland förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfogar över de uthyrda lokalerna.

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

Kostnader för underhåll är kostnader för användning, service och årliga reparationer som uppkommer vid sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och de tas direkt upp i resultaträkningen.

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkter är i koncernen fastställda som nettobeloppet som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

RÖRELSEVINST

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobeloppet som fås då man från nettohyresintäkterna drar av personalkostnader, avskrivningar och övriga rörelsekostnader och lägger till övriga rörelseintäkter.

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänförs sig till.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
1. Omsättning				
Hyresintäkter	18 101	19 291	18 091	19 275
Övriga försäljningsintäkter	14	14	14	14
	18 115	19 305	18 105	19 289
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	736	624	736	624
Pensionspremier	108	104	108	104
Övriga lönebikostnader	71	68	71	68
	915	796	915	796
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	317	224	317	224
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 56.913,47 euro (52.042 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	0	1 712
Byggnader och konstruktioner	4 536	6 319	0	0
Maskiner och inventarier	129	112	53	27
Övriga materiella tillgångar	188	78	0	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	2 700	0
	4 853	6 509	2 753	1 739
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	5 929	5 528	12 287	12 119
Försäljningsförlust	728	62	800	496
Kostnader för försäljning och marknadsföring	77	154	77	154
Externa tjänster	173	133	173	133
Datakostnader	43	37	43	37
Övriga förvaltningskostnader	391	343	380	330
	7 341	6 257	13 760	13 270
Nettohyresintäkter	12 186	13 777		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	39	46	39	46
Uppdrag	4	6	4	6
	43	52	43	52
Dessutom har 15 500 euro i revisionssamfundets kostnader aktiverats i förvärvspriset för aktier.				

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 578	1 630
Från övriga	18	6	18	6
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	18	6	1 597	1 636
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	0	-14	-44	-55
Till övriga	-1 625	-1 508	-1 624	-1 508
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 625	-1 522	-1 668	-1 562
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 606	-1 516	-71	73
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	462	726	462	712
Förändring i uppskjuten skatteskuld	183	221	0	0
	645	946	462	712

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
7. Immateriella och materiella tillgångar				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			0	3 093
Ökningar 1.1–31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			0	3 093
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			0	-1 381
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			0	-1 712
Bokfört värde 31.12			0	0
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			0	0
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	34 685	34 921		
Ökningar 1.1–31.12	1 564	736		
Minskningar 1.1–31.12	-2 467	-971		
Bokfört värde 31.12	33 781	34 685		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	151 091	153 104		
Ökningar 1.1–31.12	1 367	1 443		
Minskningar 1.1–31.12	-1 787	-3 456		
Anskaffningsvärde 31.12	150 670	151 091		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-41 826	-38 082		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	378	2 575		
Avskrivningar 1.1–31.12	-4 536	-6 319		
Bokfört värde 31.12	104 686	109 264		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1	3 337	2 172	318	316
Ökningar 1.1–31.12	248	1 227	173	2
Minskningar 1.1–31.12	-316	-63	-230	0
Anskaffningsvärde 31.12	3 269	3 337	260	318
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-1 615	-1 484	-236	-209
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	266	60	186	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-317	-190	-53	-27
Bokfört värde 31.12	1 604	1 722	158	82
Ofullbordade förvärv 1.1	630	325		
Ökningar 1.1–31.12	11 688	305		
Minskningar 1.1–31.12	-389	0		
Bokfört värde 31.12	11 929	630		
SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR	152 000	146 301	158	82

8. Investeringar

Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			63 197	64 383
Ökningar 1.1–31.12			312	23
Minskningar 1.1–31.12			-5 671	-1 209
Anskaffningsvärde 31.12			57 838	63 197
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1	1	1	0	0
Ökningar 1.1–31.12	0	0	0	0
Minskningar 1.1–31.12				
Anskaffningsvärde 31.12	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			86 639	78 855
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	144 478	142 052

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 57,8 Meur. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 62,9 Meur. För 21 bolags del är det verkliga värdet 66,5 Meur högre än bokföringsvärdet och för sex fastighetsbolags del är det verkliga värdet 3,5 Meur lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa sex fastighetsbolags del.

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp består av följande moder- och dotterbolag:

Företag

Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo

	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Esbo	100 %	100 %
Koy Gylidenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vanda	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16, Kervo	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Esbo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Esbo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tusby	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab.

	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
1 000 euro				
9. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	1 173	1 317
Skattefordran	318	0	318	0
Övriga fordringar	89	39	3	9
	406	39	1 494	1 325

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde
10. Eget kapital		
2010		
Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011		
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012		
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013		
Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014		
Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015		
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016		
Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017		
Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018		
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027

1 000 euro	Koncernen	2017	Moderbolaget	2017
	2018		2018	
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12	21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	1 913	1 984	1 913	1 984
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital	-44	-71	-44	-71
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	1 869	1 913	1 869	1 913

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
Ackumulerade vinstmedel 1.1	43 630	43 201	36 870	36 876
Aktieutdelning	-2 850	-2 852	-2 850	-2 852
Räkenskapsårets resultat	2 757	3 281	146	2 846
Ackumulerade vinstmedel 31.12	43 537	43 630	34 166	36 870
Summa eget kapital	66 433	66 570	57 062	59 810
Utdelningsbara medel			36 034	38 783
11. Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	3 489	3 332	0	0
12. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	8 729	8 486
	0	0	8 729	8 486
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	231	247	231	247
Säkringsskulder (swap)	97	99	97	99
Personalkostnader	175	160	175	160
Periodiserad skatt	0	37	0	37
Fastighetsförvärv	920	0	253	0
Övriga	115	71	31	13
	1 538	614	788	556
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	42 000	42 000	42 000	42 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 908	-1 997	-1 908	-1 997
Räntesäkringarna förfaller 31.12.2018 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	15 000 000			
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	5 000 000			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	22 000 000			
	42 000 000			

Ränteswapavtalen har bundits till tre månaders euribor. Av låneportföljen i slutet av året på 82 miljoner euro har 37 miljoner euro bundits till tre månaders euribor, 34 miljoner euro till sex månaders euribor och 5 miljoner euro till tolv månaders euribor. Dessutom har koncernen limiter på 14 miljoner euro varav 6 miljoner euro var i bruk per 31.12.2018. Limiterna har förnyats årligen. Efter utgången av räkenskapsåret har en kredit på 20 miljoner euro omförhandlats med två kreditavtal på 10 miljoner euro som har ingåtts för fyra resp. sex år och ett ränteskydd på 15 miljoner euro som förfallit till betalning har ersatts med ett ränteskydd på 11 miljoner euro.

Bolagets mål är en kontrollerad och lönsam tillväxt. För detta ändamål kommer bolaget även framöver att förnya lån som förfaller och uppta nya lån. Bolaget skyddar sig mot ränteförändringar för lån med rörlig ränta med hjälp av ränteswapavtal. Ränteswapavtalen har ingåtts enligt bolagets riskhanteringspolitik. Enligt styrelsens riskhanteringsprinciper ska säkringsgraden vara minst 50 %, men den kan tillfälligt vara lägre än så. Ränteswapavtalen redovisas enligt prestationsprincipen under avtalens giltighetstid.

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
14. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	82 000	77 000	82 000	77 000
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	16 232	18 888	16 232	18 888
-fastighetsinteckningar	61 530	61 530		
Säkerheter totalt	77 762	80 419	16 232	18 888
Övriga åtaganden	0	50	0	50
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	3 855	4 649		

Koncernens fastighetsbolag är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera momsavdrag för fastighetsinvesteringar och aktiverade grundförbättringsutgifter, om fastighetens skattepliktiga användning minskar under kontrollperioden.

15. Försäkringsvärden 31.12.2018

Bolaget har avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.), och koncernens fastighetsbestånd är försäkrat till fullt värde.

Bolagets har tecknat försäkringar sedan 1.1.2004 hos Fennia och Pensions-Fennia.

16. Närståendekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendekrets.

Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendekretsen.

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2018

	st.	%	Röster	%
Aktier	23 740 184	100	23 740 184	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2018 (10 största)

	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Aktieägare		
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,15
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas dödsbo	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
Övriga	328 376	1,38
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 740 184	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2018 ett direkt innehav på sammanlagt 1 345 980 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 5,7 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 70,20 % i bolaget.

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 36 034 418,62 euro, varav räkenskapsårets vinst är 145 956,67 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 740 184 aktier 0,12 euro per aktie, sammanlagt 2 848 822,08 euro
- och att 33 185 596,54 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 25 februari 2019

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
verkställande direktör

Vi har idag avgivit vår revisionsberättelse över den av oss utförda revisionen.

Helsingfors, den 25 februari 2019

PricewaterhouseCoopers Oy

Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti, KHT

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Julius Tallberg-Fastigheter Abp

REVISION AV BOKSLUTET

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av deras verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (fo-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2018. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

GRUND FÖR UTTALANDET

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Oberoende

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernföretagen enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR BOKSLUTET

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av dessa.

REVISORNS ANSVAR FÖR REVISIONEN AV BOKSLUTET

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av moderbolagets eller koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om moderbolagets eller koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett moderbolag eller en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för vårt uttalande.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

ÖVRIGA RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen som vi fick tillgång till före datumet för denna revisionsberättelse, är verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. För verksamhetsberättelsens del är det ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgår från vårt arbete på den övriga informationen som vi fick tillgång till före datumet för denna revisionsberättelse, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i den aktuella övriga informationen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

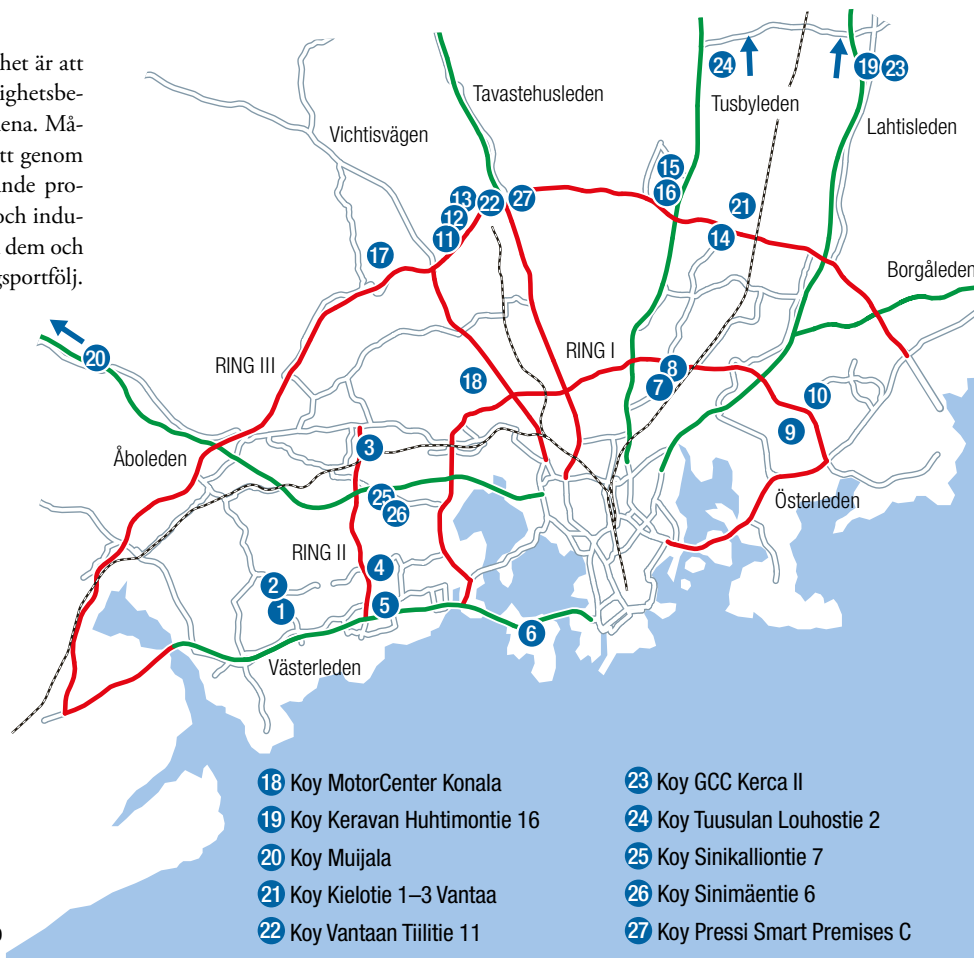
Helsingfors 25.2.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena. Målet med förädlingsverksamheten är att genom effektivt planerande och genomförande producera högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egna långsiktiga placeringsportfölj.

- 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 Gyldénintie 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 Esbo/Finno, Finländarvägen 5

Affärsfastighet
Uthyrbar area 7 916 m²

Hyregäster:

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

2 Esbo/Finno, Finländarvägen 7

Kontorsfastighet
Uthyrbar area 5 808 m²

Hyregäster:

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

3 Esbo/Kilo, Karaåkersvägen 11–13

Kontorsfastighet
3 681 m²

Hyregäster:

- EKK:n Kannatusyhdistys ry

4 Esbo/Olarsbäcken, Bäckänskan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 699 m²

Hyregäster:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Ahlsell Oy

5 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 012 m²

Hyregäster:

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

6 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 579 m²

- Inga hyrestagare

7 Helsingfors/Åggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 646 m²

Hyregäster:

- Schenker Oy
- Victor Ek Muutot Oy

8 Helsingfors/Bocksbacka, Frälsevägen 10

Kontorsfastighet
2 449 m²

Hyregäster:

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

**9 Helsingfors/Kvarnbäcken,
Kvarnögsgården 2**

Kontorsfastighet
3 069 m²

Hyregäster:

- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Lääkäriasema Klinikka 1

**10 Helsingfors/Gårdsbacka,
Kärnsnåppgården 1**

Kontors- och lagerfastighet
4 058 m²

Hyregäster:

- Cemet Oy
- Posti Oy

11 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 685 m²

Hyregäster:

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

12 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 021 m²

Hyregäster:

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

13 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 760 m²

Hyregäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

**14 Helsingfors/Skomakarböle
Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5–7**

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 080 m²

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Oyj

15 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
9 317 m²

Hyregäster:

- Philips Oy
- Profound Medical Oy
- Limitless Oy

16 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

17 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet
4 922 m²

Hyregäster:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Insmat Oy

18 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 420 m²

Hyregäster:

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

19 Kerava/Ytterkervo, Huhtimovägen 16

Kontors- och produktionsfastighet
8 829 m²

- Uthyrd i sin helhet till
Europress Group Oy:lle

20 Lojo/Muijala, Sauvobrinken 12

Affärs- och lagerfastighet
3 675 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till
Constructor Finland Oy:lle

21 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

Motion och välstånd
3 373 m²

- Uthyrd i sin helhet till
SATS Finland Oy

22 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industrifastighet
4 358 m²

- Uthyrd i sin helhet till
Lantmännen Unibake Ab Finland

23 Kervo/Ytterkervo, Ytterkervovägen 83

Industrifastighet
4 314 m²

Hyregäster:

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

24 Tusby/Sula, Louhostie 2 och Louhoskuja 4

Kontors- och produktionsfastighet
5 868 m²

- Uthyrd i sin helhet till
Chiller Oy

25 Esbo/Blåbacka, Blåbergsvägen 7

Kontorsfastighet 4 925 m²

- Inga hyrestagare

26 Esbo/Blåbacka, Blåbackavägen 6

Affärsfastighet 20 973 m²

Hyregäster:

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

27 Vanda/Vandaforsen, Nyhetsvägen 3, Pressi C hus

Hyregäster:

- Otis Oy
- Anticimex Oy
- HNS Samkommun
- Carrier Oy
- Fazer Food Services



I DECEMBER KÖPTE JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP DEN FÖRSTA KONTORSBYGGNADEN I VANDAFORSENS PRESSI AV SRV.

Helheten Pressi Smart Premises består av tre kontorsbyggnader i fem våningar. Lokalerna i C-byggnaden omfattar cirka 5 400 m² och är avsedda för uthyrning. Objektet ligger logistiskt utmärkt på Vandaforsens snabbt växande område intill Ringbanan, Ring III och Tavastehusleden, nära flygfältet.

Pressi Smart Premises erbjuder energieffektiva och mångsidiga kontorslokaler samt utrymmen för småskalig produktions-, lager- eller logistikverksamhet. I C-huset, som köpet

gäller, verkar nationella och internationella företag, såsom Finn-ID och Anticimex. Hyresbeläggningen vid köpet uppgick till cirka 80 procent, och för resten av lokalerna pågår flera förhandlingar.

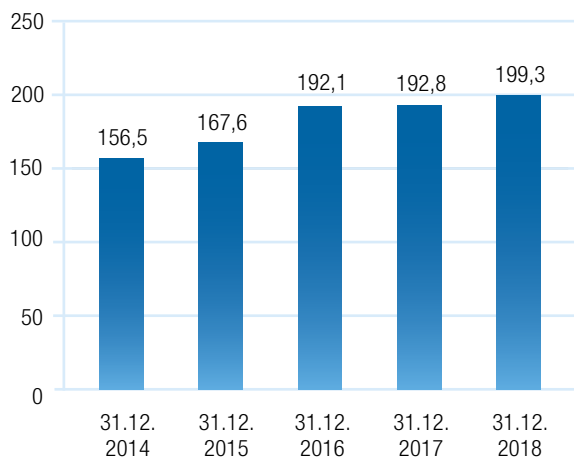
Vid planeringen och bygget av Pressi tillämpas nya energisparande innovationer, såsom ett skräddarsytt jordvärmesystem. Pressi kommer att uppfylla kvalitetskriterierna för miljöcertifikatets LEED Gold-nivå, som har utvecklats som referensram och mätsystem för den nya generationens ekobyggnader.

”Pressi, som ligger på ett område i utveckling och vid en trafikknutpunkt, förstärker Tallbergs fastighetsportfölj och skapar ut-

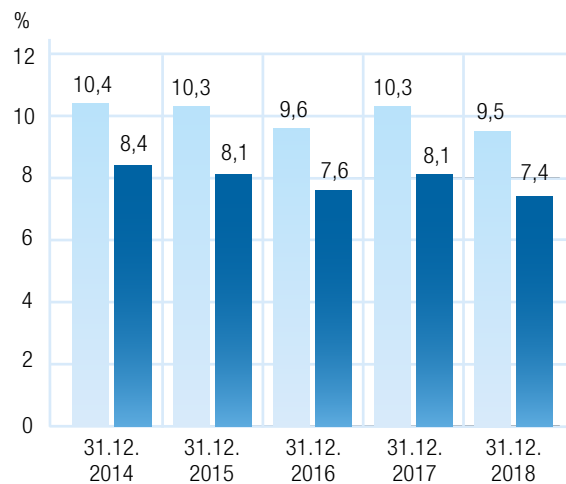
märkta förutsättningar för att betjäna våra kontorskunder ännu bättre i den nya fastigheten. Pressis energieffektivitet och utnyttjande av förnybar energi var också en starkt bidragande faktor till att affären uppstod. Vi har märkt att de nöjdaste kunderna finns i moderna, energieffektiva och tekniskt välfungerande fastigheter”, kommenterar Timo Valtonen från Julius Tallberg-Fastigheter.



FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

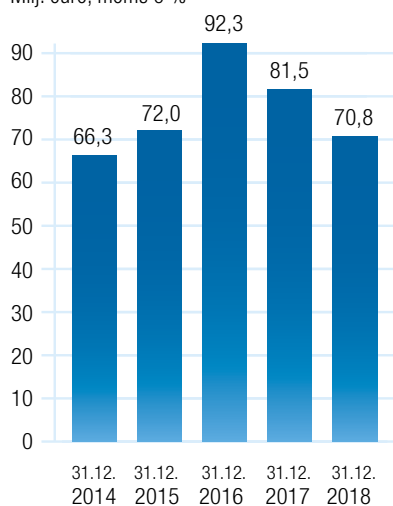


FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

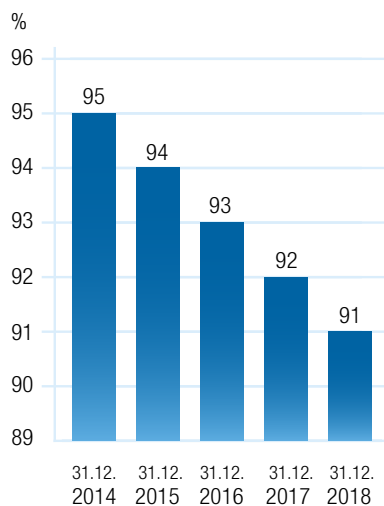
IFRS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN
2014–2018

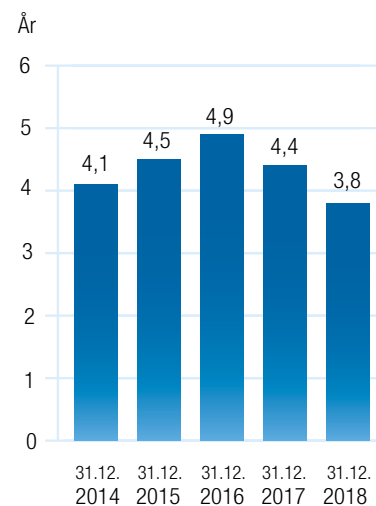
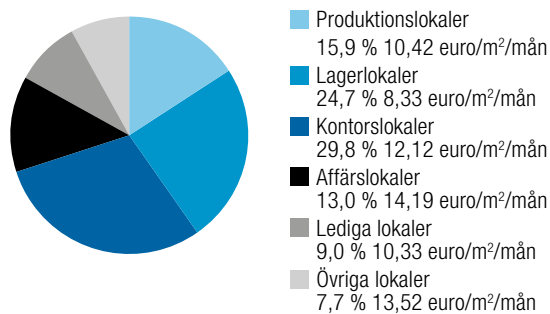
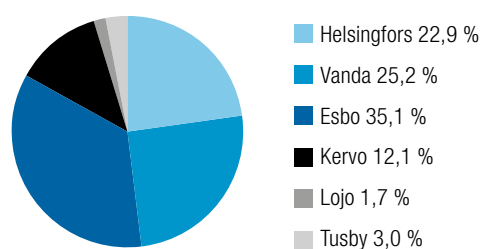
Milj. euro, moms 0 %

AVKASTNINGSVÄGD UTHYRINGSGRAD
2014–2018

%

HYRESKONTRAKTENS LÖPTID,
MEDELVÄRDE 2014–2018

År

HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN. (MOMS 0 %)FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT
MARKNADSVÄRDE

FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2018

	Ägar- andel %	Totalt	Våningsyta Affär	för uthyrning, Kontor	htm ² Lager/ produktion	Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffnings- år
Fastighetens namn								
HELSINGFORS								
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
Totalt		45 300	3 096	9 588	32 586	31	19 285	
ESBO								
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
Totalt		60 934	11 036	29 049	16 333	4 517	31 707	
VANDA								
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
Totalt		31 899	723	11 159	14 728	5 289	28 823	
LOJO								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	6 876	2011
KERVO								
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
Totalt		13 143	0	1 457	11 686	0	13 781	
TUSBY								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	540	2015
SAMTLIGA TOTALT								
		160 819	14 854	54 835	81 293	9 837	101 012	

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2047.³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

CATELLA

VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S
FASTIGHETSINNEHAV

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2018. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2017 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagskulder, obetalda mervärdesskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 26 fastigheter varav 25 värderades för ett år sedan 31.12.2017. Vantaan Pressi köptes år 2018. Sju av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Kvarnögsgården 2, Hasabackavägen 15, Korsåkersvägen 21, Frälsövägen 10, Kärrsnäppsgården 1 och Stapelstadsvägen 37. Sju av fastigheterna är belägna i Esbo vid adresserna Juva industrigatan 15, Kapellvägen 6, Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Bäcksänkan 3, Blåbergsvägen 7, Blåbackavägen 6, Finländarvägen 5 och Finländarvägen 7. Sju av fastigheterna är belägna i Vanda vid adresserna Konvaljvägen 1–3, Petikkovägen 6, Tegelvägen 8, Tegelvägen 9,

Tegelvägen 10, Örevägen 4–6 och Nyhetsvägen 3C. Dessutom är två fastigheter i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83 och Huhtimovägen 16–20, en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12 och en i Tusby vid adressen Louhostie 2/Louhoskuja 4. Hyvlerivägen 2 i Helsingfors har sålts i 2018.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 91,0 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid förkortats ungefär 14 procent och värdet av hyreskontrakten sjunkit ungefär 13 procent. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar ganska väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott, förutom i Gyldénsvägen 2, Kvarnögsgården 2 och Blåbergsvägen 7 som har värderats som utvecklingsfastigheter. Det finns rikligt av outnyttjad byggnadsrätt mest på fastigheterna vid adresserna Stapelstadsvägen 37, Karaåkersvägen 13, Blåbackavägen 6, Öresvägen 6 och Huhtimovägen 16–20.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundranittionimiljonertrehundratusen (199.300.000) euro per 31.12.2018. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 15.1.2019

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringstjänst

Sini Vedenoja
Värderingsexpert
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)



Arja Lehtonen
Chef för värderings och konsulteringstjänst
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

