



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2014

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.kiinteistot.tallberg.fi

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2014

Yhtiön kahdeskymmenesseitsemäs toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Osakepääoma ja osakkeet.....	19
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	21
Kiinteistöomaisuusanalyysit	24
Kiinteistöyhteenveto.....	25
Arviointilausunto	26

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 7. päivänä 2015 klo 16.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n toimitiloissa Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: www.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 24.3.2015 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.kiinteistot.tallberg.fi > Sijoittajatie

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2014 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta.

Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 9.4.2015 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 16.4.2015 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMATIO VUONNA 2015

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkistetaan vain verkkosivuilla osoitteessa: www.kiinteistot.tallberg.fi.

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

KONSERNI LYHYESTI		
	31.12.2014	31.12.2013
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,72	2,72
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	68,3	68,3
- muutos %	-0,0	-0,4
Omavaraisuusaste, %	55	63
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	3,79	3,74
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	156,5	139,2
- muutos %	12,4	4,1
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa	66,3	66,5
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	4,1	4,3
	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, milj. euroa	14,2	13,9
- muutos %	2,5	3,6
Voitto ennen veroja, milj.euroa	3,9	3,4
Tulos/osake, eur	0,12	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,26	0,29
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	4,4	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,4	4,1
Osinko/osake, euroa	0,12⁽¹⁾	0,12

⁽¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2014 TOIMINTA

Vuonna 2014 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj onnistui saavuttamaan tilivuodelle asettamansa keskeiset tavoitteet niin liikevaihdon kuin tuloksenkin osalta. Liikevaihto, noin 14,2 Meur, ylitti v. 2013 liikevaihdon noin 2,5 %:lla. Näin ollen saavutimme jo neljäntenä vuonna peräkkäin yhtiömme historian parhaan liikevaihdon, vaikka yleinen taloudellinen epävarmuus teki-kin edelleen myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan.

Tilikauden tulos, noin 3,0 Meur, oli noin 0,2 Meur (+ 6,3 %) v. 2013 tulosta parempi. Tilikauden nettovuokratuotto nousi 9,7 Meur:sta 9,8 Meur:oon (+ 1,9 %).

Vuonna 2014 tehtiin yksi uusi kiinteistö-hankinta, kun 31.10.2014 tehdyllä kaupalla ostettiin SRV:ltä noin 4 700 kem²:n suuruinen logistiikkakiinteistö Keravalta. Kohde on valmistunut vuonna 2014 ja se on täyteen vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin. Vuoden 2014 aikana ei myyty yhtään kiinteistöä.

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta merkittävin tavoite oli Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavan uuden liikerakennuksen hallittu toteuttaminen. Hankkeen rakentaminen käynnistyi joulukuussa 2013 vanhan varastorakennuksen purkutöillä ja rakentaminen on edennyt vuoden 2014 aikana tavoitteiden mukaisesti niin kustannusten kuin aikataulunkin osalta. Hankkeeseen investoitiin vuoden 2014 aikana noin 12,5 Meur. Liikekeskuksen tiloista oli 31.12.2014 vuokraamatta enää vain yksi liiketila, taloudellinen vuokrausaste oli noin 98 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m²:n suuruisella myymälällään. XXL on kansainvälinen urheilu- ja vapaa-ajan kaupan ketju, jolla on Suomessa jo aiemmin avattujen neljän tavaratalon lisäksi toimintaa myös Norjassa ja Ruotsissa. XXL:n lisäksi keskukseen sijoittuvat myös ravintola, kuntosali, keittiömyymälä sekä useita autoilijoita palvelevia yrityksiä, mm. rengasliike, autokatsastusasema, autovaraosaliike, autokorjaamo ja autopesula. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 htm² ja se valmistuu keväällä 2015. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin arvolla mitattuna. Sen valmistumisen myötä yhtiön kiinteistökannan käypä arvo nousee noin 160

Meur:oon, mikä tulee olemaan yhtiön historian korkein arvo.

Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin investointeja tilikauden aikana yhteensä noin 0,4 Meur. Suurin investointi tehtiin Helsingin Myllypurossa osoitteessa Kivensilmänkuja 2 sijaitsevassa kiinteistössä, jonka ilmanvaihtojärjestelmä peruskorjattiin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yksi keskeisistä tavoitteista on tarjota asiakaslähtöisesti vuokralaisille heidän toimintaansa tukevia toimitiloja. Sen vuoksi em. isompien investointien lisäksi myös kuluneen tilikauden aikana toteutettiin useita eri kokoisia peruskorjauksia ja muutostöitä joko vastaamaan nykyisten vuokralaisten muuttuneita tilatarpeita tai uusien vuokralaisten tiloilleen asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita.

Olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten sekä Keravalta ostetun kiinteistön pitkäaikaisten vuokrasopimusten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo säilyi lähes ennallaan vuoden 2014 aikana ollen vuodenvaihteessa noin 66,3 Meur (n. 66,5 Meur). Vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto vuodenvaihteessa oli 4,1 v. (4,3 v).

Taloudellinen vuokrausaste laski noin 2 %-yksikköä edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään edelleen korkealla 95 %:n (97 %) tasolla. Vuokrausaste on hyvä, kun otetaan huomioon vallitseva vaikea taloudellinen tilanne ja sen myötä toimitilojen kohonneet vajaakäyttöasteet. Yhtiön toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa Catella Property Oy:n mukaan noin 9,0 % (8,4 %).

Vuoden 2014 aikana yhtiö on edelleen jatkanut kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien investointien suunnitteleminen. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot laskivat hieman (- 2,7 Meur) v. 2014 aikana ottaen huomioon uudishankinta sekä tilikaudella toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistökannan markkina-arvo oli 31.12.2014 ulkopuolisen arvion mukaan 156,5 Meur, mikä on yhtiön historian korkein arvo. Osakkeen oi-

kaistu nettovarallisuus käyvin arvoin oli 3,79 eur/osake (+ 1,3 %).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtiö-jaksoisesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden hallittua kasvattamista. Yhtiön sijoituskriteerit täyttävien valmiiden tai rakennettavien kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksia kartoitetaan, lisäksi yhtiöllä on mahdollisuus hyödyntää omia käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan sekä jalostaa kiinteistö-jään vastaamaan muuttuneita käyttötarkoituksia. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on yli kolminkertaistunut vuoteen 2010 nähden yltäen vuoden 2014 aikana yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

Vuoden 2015 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu valmistuminen ja käyttöönotto sekä olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2015 paranevan vuoteen 2014 nähden.

Kiitän sekä pitkäaikaisia että v. 2014 aikana tulleita uusia vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä ja rakentavasta yhteistyöstä vuoden 2014 aikana. Ilman sitä tavoitteidemme saavuttaminen ei olisi ollut mahdollista. Erityiskiitokseni ansaitsevat Suomalaistentien liikekeskushankkeen toteuttamiseen osallistuneet lukuisat yhteistyökumppanimme.

Samoin haluan kiittää yhtiömme henkilökuntaa erinomaisesta työpanoksestaan myös vuonna 2014. Lukumääräisesti pienellä henkilökunnan määrällä pystyimme saavuttamaan keskeiset tavoitteemme niin toiminnan tuloksellisuuden kuin asiakastytyvyyksydenkin osalta.

Espoossa 04.03.2015

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2014–31.12.2014

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Sijoituskiinteistöjen kaupankäynti vilkastui selvästi vuonna 2014. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli noin 4,2 miljardia euroa, mikä on reilusti enemmän kuin vuosien 2009–2013 volyymit. Vuonna 2014 toteutui tavallista enemmän sekä isoja yli 100 miljoonan euron kauppia että myös alle 10 miljoonan euron kauppia. Yli 100 miljoonan euron portfoliokauppojen lisääntyminen selittää lähes kokonaan transaktiovolyymien nousun. Kaikkiaan portfoliokauppojen osuus kokonaisvolyyminä oli yli 60 prosenttia.

Tyhjien toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla lisääntyi hieman vuoden 2014 aikana kaikissa tilatyypeissä. Korkeimmillaan vajaa-käyttö on Espoon toimitilatoissa, noin 20 %. Vaikeassa talustilanteessa yritykset tavoittelevat säästöjä toimitilakustannuksissa. Modernit tilat tarjoavat mahdollisuuden tilankäytön tehostamiseen, jolloin kokonaisvuokrakustannuksissa voidaan säästää, vaikka uusien toimitilojen yksikkövuokra olisikin vanhoja korkeampi. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimitilatojen uudisrakentamista. Vuokralaisten siirtyminen uusiin tiloihin johtaa korkeaan vajaakäyttöön erityisesti vanhimmissa tiloissa. Asuntojen tarjonnan niukkuus on johtanut tietyillä alueilla vanhojen toimitilatojen muuttamiseen asuinkäyttöön, kun taas toisilla alueilla tyhjän toimistotilan ongelma odottaa edelleen ratkaisua.

Yleinen korkotaso on historiallisen matalalla tasolla, mikä tukee kiinteistösiioittamista. Helsingin ydinkeskustan prime-kiinteistöt pitävät edelleen vahvan asemansa vakaan tuoton antavina sijoituskohteina. Suuriin kiinteistöportfolioihin tulee kohdistumaan voimakkaampi kysyntä kuin edellisvuosina. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimusten laskuun on paineita kysytyimpien prime-kiinteistöjen osalta vuoden 2015 aikana.

Vuoden 2014 aikana vakavaraisten kiinteistösiioittajien mahdollisuudet hankkia rahoitusta helpottuivat ja luotonantajien perimät lainamarginaalit madaltuivat lainamarkkinoilla toteutuneen kiristyneen kilpailun seurauksena.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistö-hankinta, kun 31.10.2014 tehdyllä kaupalla ostettiin SRV:ltä n. 4 700 kem²:n suuruinen logistiikkakiinteistö Keravalta. Kohde on valmistunut vuonna 2014 ja se on täyteen vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, joten se täyttää hyvin yhtiön keskeiset sijoituskriteerit.

Investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 12,9 Meur:lla (5,5 Meur), joista valtaosa kohdistui Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavaan uuteen liikekeskukseen. Liikekeskuksen rakentaminen on edistynyt suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2014 mennessä noin 98 %. Liikekeskuksen pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m² myymälällään. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 m² ja se valmistuu keväällä 2015.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 20,0 Meur:lla (5,5 Meur).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2014 oli 14,2 Meur (13,9 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 95 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,8 Meur (9,7 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,9 Meur (3,4 Meur).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2014 oli edellisvuoden korkealla tasolla eli 66,3 Meur (66,5 Meur) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,1 v. (4,3 v.).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,12 eur (0,11 eur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 55 % (63 %) ja markkina-arvoin 60 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 6,6 Meur (7,3 Meur). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 19,9 Meur (6,2 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 13,1 Meur (-1,1 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 2,9 Meur (9,5 Meur). Uusia lainoja otettiin 19 Meur (11,5 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,4 tuhatta euroa (46 teur) ja osinkoja maksettiin 3,0 Meur (3,0 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2014 olivat 52,9 Meur (36,8 Meur).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuuttanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräjän kuluttua euro-määräisiksi.

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2014	2013	2012
Vuokrausaste, %	95	97	98
Liikevaihto, teur	14 211	13 859	13 379
Liikevoitto, teur	4 948	4 448	4 892
Liikevoitto (%)	34,8	32,1	36,6
Tulos/osake, eur	0,12	0,11	0,11
Oma pääoma /osake, eur	2,72	2,72	2,73
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,4	4,3	4,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,4	4,1	4,0
Omavaraisuusaste, %	54,7	62,9	63,7

si, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pysytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2015–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2014 oli 21,8 Meur (18,1 Meur) eli korkosuojausaste oli 41 % (49 %). Korkosuojausaste on tilapäisesti konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitetasen alapuolella (50–60 %). Konserni on kuitenkin allekirjoittanut koronvaihtosopimukset yhteensä 20 Meur:n laskennalliselle pääomalle. Sopimukset astuvat voimaan vuonna 2015.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 126,0 Meur (108,9 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2014. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkina-tilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat (-2,7 Meur) ajankoh-

taan 31.12.2013 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistö-kantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 20,0 Meur (5,5 Meur). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2014 oli yhteensä 156,5 Meur (31.12.2012: 139,2 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2013 oli 8,6 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2015.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2014 oli 3,79 eur/osake (31.12.2013: 3,74 eur/osake).

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 120 kpl (12,675 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2013 osingon-jako huomioiden, eli 3,62 eur/osake. Omien

osakkeiden mitätöinti, yhteensä 120 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 14.7.2014. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2014 on 25.104.210 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2014	2013	2012
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	761	807	840

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVAIN		
1 000 euroa	31.12.2014	31.12.2013
OMA PÄÄOMA FAS	68 263	68 260
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	32 395	30 940
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-5 610	-5 414
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	95 047	93 786
OSAKELUKUMÄÄRÄ	25 104 210	25 104 330
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVAIN	3,79	3,74

Rosenlew, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

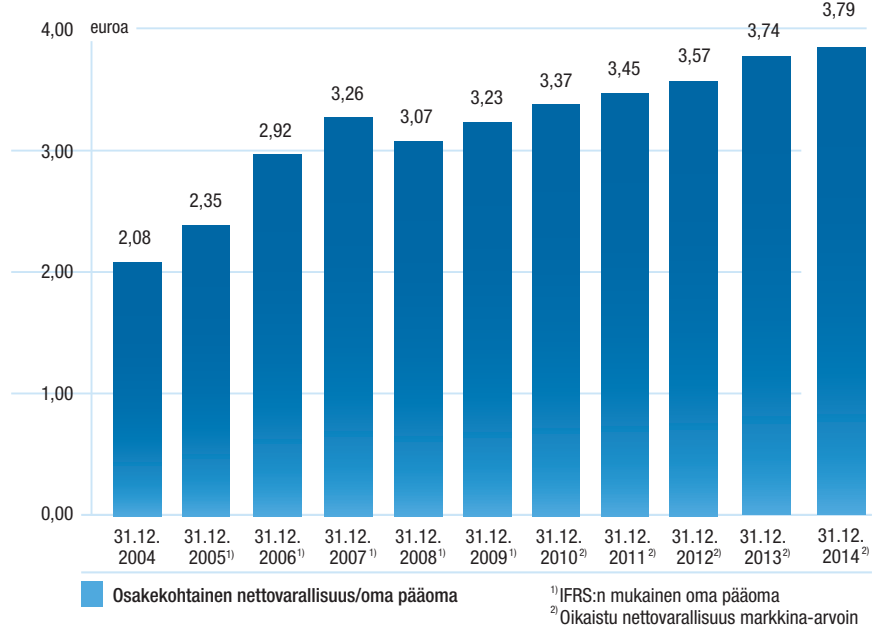
Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 25.4.2014 ja 8.5.2014 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,62 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 120 kpl.

UUDEEN 2015 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2015 aikana yhtiön toiminnan kanalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistien liikekeskushankkeen hallittu valmistuminen ja käyttöönotto sekä olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Myös yhtiön sijoituskriteerit täyttävien uudishankintojen osomahdollisuuksia kartoitetaan. Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2015 paranevan vuoteen 2014 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden hallittua kasvattamista. Vuokrasopimuskannan arvo on yli kolminkertaistunut vuoteen 2010 nähden yltäen vuoden 2014 aikana yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013
LIKEVAIHTO	1	14 211	13 859	14 213	13 861
Liiketoiminnan muut tuotot		9	0	9	0
Henkilöstökulut	2	-761	-807	-761	-807
Poistot ja arvonalentumiset	3	-3 651	-3 539	-430	-214
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 860	-5 065	-10 305	-10 121
LIKEVOITTO		4 948	4 448	2 726	2 720
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		26	4	1 667	2 903
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 123	-1 069	-1 156	-1 091
		-1 096	-1 065	511	1 812
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 852	3 383	3 238	4 532
Tuloverot	6	-865	-573	-648	-780
TILIKAUDEN VOITTO		2 987	2 810	2 590	3 752

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12. 2014	31.12. 2013	Emoyhtiö 31.12. 2014	31.12. 2013
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	2 505	2 902
Aineelliset hyödykkeet	8	124 204	108 360	99	101
Sijoitukset	9	1	1	118 617	101 774
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		124 205	108 361	121 222	104 776
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		148	136	57	25
Muut saamiset		1 206	163	303	148
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	1	1	1	1
Siirtosaamiset	11	6	13	935	1 254
Rahat ja pankkisaamiset		448	180	445	180
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 810	493	1 741	1 607
VASTAAVAA YHTEENSÄ		126 015	108 854	122 963	106 383

TASE		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2014	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2013
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	12				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 975	6 946	6 975	6 946
Edellisten tilikausien voitot		37 274	37 476	32 447	31 707
Tilikauden voitto		2 987	2 810	2 590	3 752
		68 263	68 260	63 039	63 432
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Laskennalliset verovelat		1 847	1 629	0	0
Saadut ennakot		580	0	580	0
Lainat rahoituslaitoksilta		33 910	24 850	33 910	24 850
		36 337	26 479	34 490	24 850
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	13				
Lainat rahoituslaitoksilta		15 940	8 940	15 940	8 940
Saadut ennakot		61	16	61	16
Ostovelat		407	543	139	90
Velat saman konsernin yrityksille		3 000	3 004	8 449	8 023
Muut lyhytaikaiset velat		649	1 025	536	445
Siirtovelat		1 359	587	310	587
		21 416	14 115	25 435	18 101
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		57 752	40 594	59 925	42 951
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		126 015	108 854	122 963	106 383

RAHAVIRTALASKELMA					
		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013	1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12 2013
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		2 987	2 810	2 590	3 752
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot		488	554	488	555
Satunnaiset tuotot		-9	0	-9	0
Poistot ja arvonalentumiset		3 651	3 539	430	214
Rahoituserät		1 096	1 065	-511	-1 812
Verot		865	573	648	780
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-1 044	400	-357	344
Osto- ja muiden velkojen muutos		545	244	181	103
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 094	-1 068	-1 127	-1 095
Saadut korot ja rahoitustuotot		26	4	1 667	1 555
Maksetut verot		-951	-861	-951	-861
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		6 560	7 261	3 048	3 535
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-19 948	-6 213	-244	-3 919
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-16 196	1 433
Ennakkomaksut		580	0	580	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-19 368	-6 213	-15 860	-2 487
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		19 000	8 500	19 000	8 500
Lainat konserniyhtiöiltä		0	3 000	0	3 000
Lainojen takaisinmaksut		-2 940	-9 555	-2 940	-9 555
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät		29	-46	29	-46
Maksetut osingot		-3 013	-3 014	-3 013	-3 014
Rahoituksen rahavirta		13 077	-1 115	13 077	-1 115
Rahavarojen muutos		269	-67	265	-67
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		180	247	180	247
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		448	180	445	180

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

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

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen 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:

Toimisto- ja liikerakennukset	2 %
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 kestoajan kuluessa.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alemman todennäköiseen luovutushintaan.

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 liiketoiminnan 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 ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	14 197	13 843	14 199	13 845
Muu myynti	14	16	14	16
	14 211	13 859	14 213	13 861
2. Henkilöstökulut				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	601	640	601	640
Eläkemaksut	100	106	100	106
Muut henkilösivukulut	60	61	60	61
	761	807	761	807
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	239	236	239	236
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 40.109,09 euroa (39.919,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	397	181
Rakennukset ja rakennelmat	3 455	3 359	0	0
Koneet ja kalusto	127	104	33	34
Muut aineelliset hyödykkeet	69	77	0	0
	3 651	3 539	430	214
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	4 372	4 206	9 829	9 497
Myynti- ja markkinointikulut	107	104	107	104
Ulkopuoliset palvelut	91	90	91	90
Atk-kulut	78	51	78	51
Purkukulut	0	224	0	0
Luottotappiot	0	199	0	199
Muut hallintokulut	212	190	200	179
	4 860	5 065	10 305	10 121
Nettovuokratuotto	9 839	9 653		
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	37	34	37	34
Toimeksiannot	1	1	1	1
	38	36	38	36

TASEEN TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 641	1 551
Muilta	5	4	5	4
Arvonlennusten palautukset	21	0	21	1 348
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	26	4	1 667	2 903
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-32	-18	-65	-58
Muille	-1 091	-1 051	-1 091	-1 033
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 123	-1 069	-1 156	-1 091
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 096	-1 065	511	1 812
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	648	780	648	780
Laskennallisen verovelan muutos	217	-207	0	0
	865	573	648	780

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
7. Aineettomat hyödykkeet				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkäaikaiset menot 1.1.			3 093	132
Lisäykset 1.1.-31.12.			0	2 961
Vähennykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			3 093	3 093
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			-192	-11
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			-397	-181
Kirjanpitoarvo 31.12.			2 505	2 902
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			2 505	2 902
8. Aineelliset hyödykkeet				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	28 890	28 416		
Lisäykset 1.1.-31.12.	491	474		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	29 381	28 890		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
Rakennukset hankintameno 1.1.	103 897	99 457		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 701	5 126		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-488	-686		
Hankintameno 31.12.	110 110	103 897		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-26 588	-23 563		
Vähennysten kertyneet poistot	0	330		
Poistot 1.1.-31.12.	-3 452	-3 356		
Kirjanpitoarvo 31.12.	80 071	77 310		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 533	1 338	267	265
Lisäykset 1.1.-31.12.	320	195	42	1
Vähennykset 1.1.-31.12.	-33	0	-33	0
Hankintameno 31.12.	1 820	1 533	276	267
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-899	-715	-166	-133
Vähennysten kertyneet poistot	23	0	23	0
Poistot 1.1.-31.12.	-199	-183	-33	-34
Kirjanpitoarvo 31.12.	745	634	99	101
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 526	1 840		
Lisäykset 1.1.-31.12.	12 481	1 078		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-1 392		
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 007	1 526		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	124 204	108 360	99	101
9. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			46 117	44 769
Lisäykset 1.1.- 31.12.			222	0
Arvonalennusten palautukset 1.1.- 31.12.			0	1 348
Hankintameno 31.12.			46 340	46 117
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)			72 278	55 657
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	118 617	101 774
Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 46,3 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 41,8 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 45,1 Meur:lla ja viiden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,3 Meur:lla. On arvioitu, että näiden viiden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.				

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldeintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 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 Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %
Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:	Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy Oy Neurofood Ab Ekomans Oy	

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	1	1	1	1
	1	1	1	1
11. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	934	1 254
Muut saamiset	6	13	2	0
	6	13	935	1 254

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo
12. 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

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
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.	6 946	6 992	6 946	6 992
Omien osakkeiden lunastus ja muut oman pääoman erät	29	-46	29	-46
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	6 975	6 946	6 975	6 946
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 287	40 490	35 459	34 721
Osingonjako	-3 013	-3 014	-3 013	-3 014
Tilikauden tulos	2 987	2 810	2 590	3 752
Kertyneet voittovarot 31.12.	40 261	40 287	35 036	35 459
Oma pääoma yhteensä	68 263	68 260	63 039	63 432
Jakokelpoiset varat			42 011	42 405

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
13. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			5 449	5 019
Lainat Oy Julius Tallberg Ab	3 000	3 004	3 000	3 004
	3 000	3 004	8 449	8 023
Yrityksellä on emoyhtiöltä vakuudeton laina 3 Meur, joka erääntyy 30.6.2015. Luoton korko on EUR 6 kk + 0,5 % p.a.				
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	80	51	80	51
Suojausvelat (swap)	43	39	43	39
Henkilöstökulut	157	168	157	168
Oman käytön arvonlisävero	902	0	0	0
Verojaksotus	13	316	13	316
Muut	164	12	17	12
	1 359	587	310	587

14. Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut

Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	21 750	18 050	21 750	18 050
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 266	-952	-1 266	-952
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	10 000	5 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	-201	313	-201	313

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2014	2013	Emoyhtiö 2014	2013
15. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	49 850	33 790	49 850	33 790
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	10 905	33 267	10 905	33 267
-kiinnitykset kiinteistöihin	51 629	23 376		
Vakuudet yhteensä	62 534	56 643	10 905	33 267
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	3 452	3 649		

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

16. Vakuutusarvot 31.12.2014

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

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

17. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liike-toimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2014

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 104 210	100	25 104 210	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2014 (Kymmenen suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,34
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,77
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	5,96
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,30
Tallberg Martin	916 044	3,65
Rosaco Oy Ab	592 010	2,36
Renlund Susanna	426 936	1,70
Tallberg Nina	341 820	1,36
Nieminen Jorma	150 000	0,60
Tallberg Marja	88 104	0,35
Muut	404 402	1,61
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	25 104 210	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2014 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat:

Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 011 225,97 euroa, josta tilikauden voitto on 2 589 964,82 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 25 104 210 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 012 505,20 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 38 998 720,77 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2015

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Sohlberg

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2015

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Kim Karhu, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitalinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää,

että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuul-

lisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

LAUSUNTO

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

Espoossa 27. päivänä helmikuuta 2015

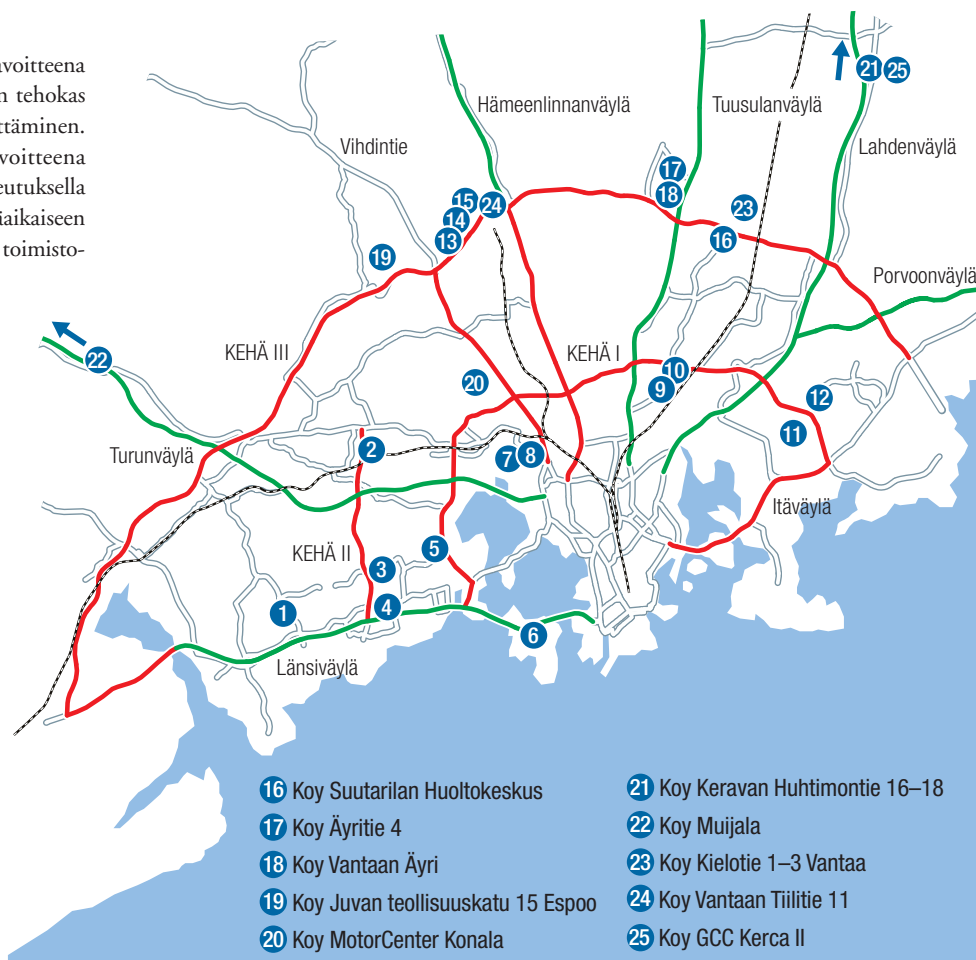
PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
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 teollisuuskiinteistöjä.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomannotko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Tietäjätie 12 Espoo
- 6 Koy Gyldenintie 2
- 7 Koy Helsingin Valimotie 2
- 8 Koy Helsingin Höyläämötie 2
- 9 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 10 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 11 Koy Kivensilmänkuja 2
- 12 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 13 Koy Petikon Palvelutalo
- 14 Koy Tiilitie 8
- 15 Koy Tiilitie 10



- 16 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 22 Koy Muijala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 24 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 25 Koy GCC Kerca II

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimistokiinteistö
Vuokrattava ala n. 6 100 m²

Vuokralaisia:

- Carpentum Oy
- Espoon Urheiluhierontakeskus Oy
- fischer Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Norstar Ab
- Oy Orthex Finland Ab
- Oy Senseware Ltd

Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 5

Liikekiinteistö (rakenteilla, valmistuu keväällä 2015)
Vuokrattava ala n. 7 900 m²

Vuokralaiset:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Kuntosali EVO
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorenas Oy
- K1-Katsastajat Oy
- Ina Autocenter Oy

2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13

Toimistokiinteistö
3 700 m²

Vuokralaisia:

- EKK:n Kannatusyhdistys
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Espoon kaupunki
- Lassila & Tikanoja Oy

4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 300 m²

Vuokralaisia:

- Espotel Oy
- Nordic Cosmetics Ltd Oy
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy

5 Espoo/Tapiola, Tietäjätie 12

Toimistokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaisia:

- Eazybreak Oy
- Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
- Repolar Oy

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldenintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Vuokralaisia:

- HUS-Tilakeskus
- Love Home Oy
- Mandarin Court Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Vuokralaisia:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan
- Video Film Town Oy

8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Vuokralaiset:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

Vuokralaiset:

- Oy Schenker East Ab

10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Vuokralaisia:

- Inteno Netmedia Oy Ab
- Kiinnike-Kolmio Oy
- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupau Ab

11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Vuokralaisia:

- Helsingin kaupunki
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Non Fighting Generation Ry

12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Itella Oyj

13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaisia:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Vuokralaisia:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

16 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 37 ja Lamppupolku 5–7

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 000 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

- käyttämättömä toimistorakennusoikeutta
n. 24 000 kem²

19 Espoo/Juvinmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Vuokralaisia:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Insmat Oy
- Profile Promotion Oy

20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Vuokralaiset:

- BLC Turva Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Kalastustarvike Wobblers Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- TMI Dilek Parlar
- Tuulilasivarikko Oy

21 Kerava, Huhtimontie 16–18

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
6 900 m²

- Vuokrattu kokonaan
Europress Group Oy:lle

22 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

- Vuokrattu kokonaan
DT Finland Oy:lle

23 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

- Vuokrattu kokonaan
Oy Elixia Finland Ab:lle

24 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9

Teollisuuskkiinteistö
4 400 m²

- Vuokrattu kokonaan
Lantmännen Unibake Ab Finlandille

25 Kerava/Alikeravantie 83

Teollisuuskkiinteistö
4 314 m²

Vuokralaiset:

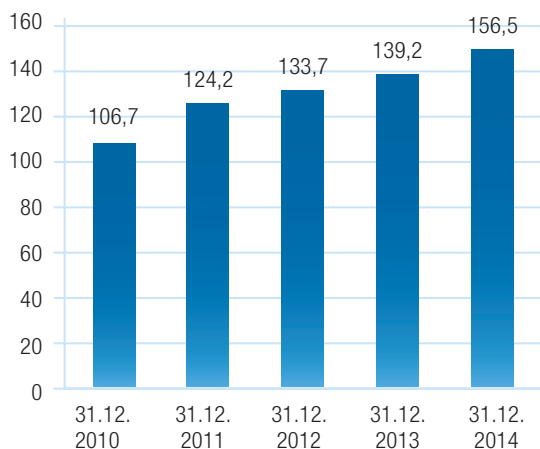
- Pehycon Oy
- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

SUOMALAISTENTIENTEN LIIKEKESKUS

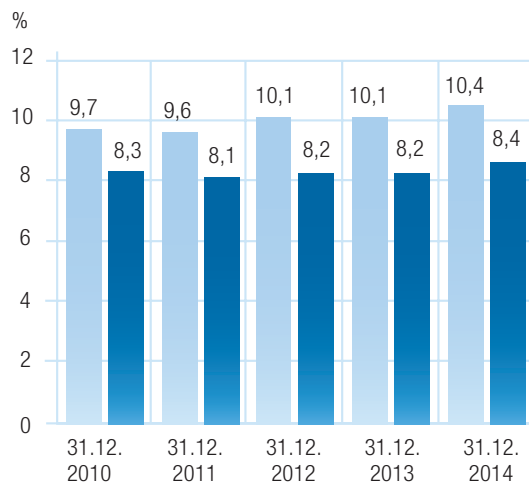
Suomalaistentien liikekeskuksen rakentaminen eteni vuoden 2014 aikana tavoitteiden mukaisesti niin kustannusten kuin aikataulukin osalta. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin arvolla mitattuna. Hankkeeseen investoitiin vuoden 2014 aikana noin 12,5 Meur. Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2014 oli 98 %. Kohde valmistuu keväällä 2015.



KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

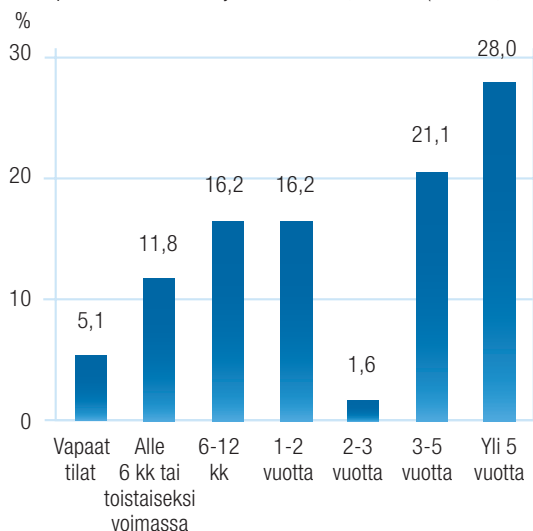


FAS nettovuokratuotto - % = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

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

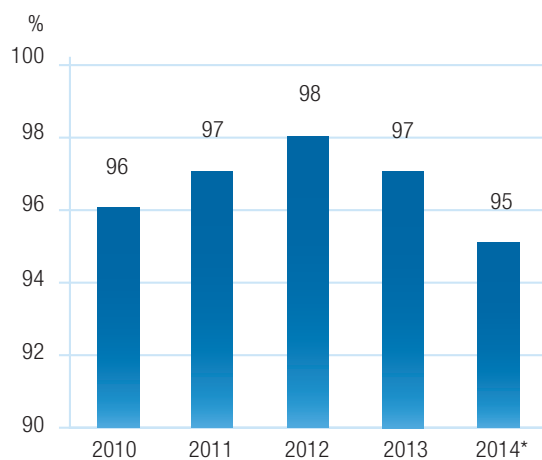
VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2014

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 4,1 vuotta (2013: 4,3 vuotta)



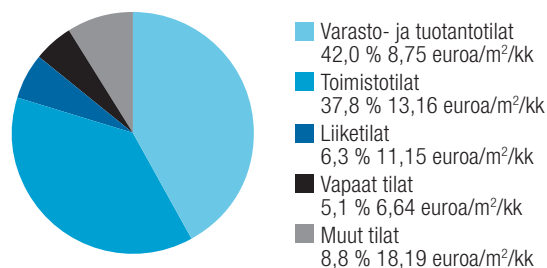
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 66,3 milj. euroa (2013: 66,5 milj. euroa). Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2010–2014



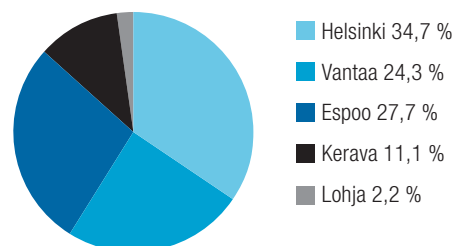
*Ei sisällä Suomalaistentien uudishanketta

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



*Ei sisällä Suomalaistentien uudishanketta

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2014

	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²					Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
Kiinteistön nimi			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu			
HELSINKI									
Koy Gyldenintie 2, Lauttasaari	100	3 509	710	2 323	406	70		0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Suutarila	100	6 080	0	1 441	4 639	0		18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Oulunkylä	100 ¹⁾	23 620	0	0	23 620	0		0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2, Pitäjänmäki	100	1 319	704	294	271	50		1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0		4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Kontula	100 ²⁾	4 460	0	2 718	1 742	0		0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2, Myllypuro	100 ³⁾	2 883	0	2 423	460	0		1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10, Pukinmäki	100	2 449	0	1 611	838	0		0	2008
Koy MotorCenter, Konala	100	2 420	2 325	0	64	31		0	2011
Yhteensä		49 451	3 739	11 010	34 551	151		26 011	
ESPOO									
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	3 657	0	3 657	0	0		7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Suomenoja	100	6 080	207	4 692	989	192		1 690	2005
Koy Kappelitie 6, Niittykumpu	100	7 943	650	6 872	301	120		0	2007
Koy Luomannotko 3, Olarinluoma	100	4 439	0	1 759	2 331	349		0	2007
Koy Tietäjäntie 12 Espoo, Tapiola	100	2 278	0	2 180	14	84		0	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvanmalmi	100	4 990	0	845	2 845	1 300		0	2011
Yhteensä		29 387	857	20 005	6 480	2 045		9 254	
VANTAA									
Koy Äyritie 4 Vantaa, Veromies	100	8 970	0	3 479	4 839	652		4 068	1997
Koy Vantaan Äyri, Veromies	100	0	0	0	0	0		24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo, Petikko	100	5 681	1 170	1 045	3 466	0		0	2007
Koy Tiilitie 8, Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0		0	2007
Koy Tiilitie 10, Petikko	100	1 760	100	760	900	0		483	2007
Koy Kielotie 1–3 Vantaa, Tikkurila	100	3 373	0	0	0	3 373		0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11, Petikko	100	4 358	0	329	4 029	0		23	2012
Yhteensä		26 332	1 270	6 513	14 524	4 025		28 771	
KERAVA									
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0		2 722	2010
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0		260	2014
Yhteensä		11 251	0	1 457	9 794	0		2 982	
LOHJA									
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0		5 090	2011
KAIKKI YHTEENSÄ		121 015	7 640	38 985	68 169	6 221		72 108	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



CATELLA PROPERTY GROUP

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 31.12.2014. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2013:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimissa 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 samat 23 kiinteistöä kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2013. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 21, kuusi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaistentie 5–7, Tietäjäntie 12, Luomannotko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15, kuusi kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6 ja Kielotie 1–3,

yksi kohde Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16–18 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 95 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskannan arvo ovat pysyneet likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Sauvonrinne 12 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä. Yhden kiinteistön osalta (Kerava, Alikervantie 83) markkina-arvo (yhteensä 7.000.000 euroa) sisältyy jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon ja perustuu omistajan omaan arvioon lokakuussa 2014 toteutuneeseen kauppaan perustuen.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkinaarvoksi yhteensä sataviisikymmentäkuusimiljoonaa viisisataatuhatta (156.500.000) euroa ajankohtana 31.12.2014. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 16.1.2015

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu

Risto Vainionpää
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)