



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2014

Julius Tallberg-Fastigheter Abp
Finländarvägen 7, 02270 Esbo
Tel. 0207 420 720
www.kiinteistot.tallberg.fi

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2014

Bolagets tjugosjunde verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägarna	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	
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	21
Fastighetsinnehavsanalys	24
Fastighetssammandrag.....	25
Värderingsutlåtande	26

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 7 april 2015 klockan 16.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen www.kiinteistot.tallberg.fi

På bolagsstämman behandlas

1. de ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer på 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 24 mars 2015 är antecknad som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland.

Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbsida på adressen www.kiinteistot.tallberg.fi > Sijoittajatieto

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2014. Rätt till utdelning har den som på avstämnings-

dagen för utdelningen den 9 april 2015 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång från och med den 16 april 2015.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2015

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs bara på webbplatsen www.kiinteistot.tallberg.fi.

Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 0207 420 706 eller per e-post: heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONCERNEN I KORTHET		
	31.12.2014	31.12.2013
Eget kapital per aktie, euro	2,72	2,72
Koncernens eget kapital, miljoner euro	68,3	68,3
- förändring %	-0,0	-0,4
Soliditet, %	55	63
Justerat substansvärde per aktie, euro	3,79	3,74
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	156,5	139,2
- förändring %	12,4	4,1
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	66,3	66,5
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,1	4,3

	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Omsättning, miljoner euro	14,2	13,9
- förändring %	2,5	3,6
Vinst före skatter, miljoner euro	3,9	3,4
Resultat per aktie, euro	0,12	0,11
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,26	0,29
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,4	4,3
Avkastning på eget kapital, %	4,4	4,1
Utdelning per aktie, euro	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2014

År 2014 lyckades Julius Tallberg-Fastigheter Abp uppnå de centrala målen för räkenskapsåret såväl i fråga om omsättningen som resultatet. Omsättningen, cirka 14,2 miljoner euro, översteg omsättningen år 2013 med cirka 2,5 %. Det innebär att vi redan fjärde året i rad uppnådde den bästa omsättningen i bolagets historia även om den allmänna osäkra ekonomiska situationen gjorde att affärsklimatet var utmanande också för fastighetssektorn.

Räkenskapsårets resultat, cirka 3,0 miljoner euro, var cirka 0,2 miljoner euro (cirka +6,3 %) starkare än resultatet för 2013. Räkenskapsårets nettohyresintäkter ökade från 9,7 miljoner euro till 9,8 miljoner euro (cirka +1,9 %).

Under räkenskapsåret gjorde bolaget ett nytt fastighetsförvärv. Säljaren var SRV och förvärvet en logistikfastighet i Kervo med en våningsyta på ca 4 700 m². Objektet stod färdigt år 2014 och fastigheten har en full uthyrningsgrad med långvariga hyreskontrakt. Inga fastigheter såldes år 2014.

Det viktigaste målet för verksamheten år 2014 var att kontrollerat realisera det nya affärscentrumet vid Finländarvägen 5 i Finno i Esbo. Byggsprojektet startade i december 2013 med rivningen av en gammal lagerbyggnad och bygget har under år 2014 framskridit enligt plan såväl i fråga om kostnaderna som tidtabellen. Under 2014 investerades cirka 12,5 miljoner euro i projektet. Av affärscentrumets lokaler var endast en ledig 31.12.2014 och den ekonomiska uthyrningsgraden var cirka 98 procent. Huvudanvändare blir XXL Sports & Outdoor Oy med sin cirka 4 000 m² stora butik. XXL är en internationell butikskedja för sport och fritid som från tidigare har fyra affärer i Finland och verksamhet också i Norge och Sverige. Utöver XXL finns också en restaurang, ett gym, en köksbutik samt flera företag som betjänar bilister, till exempel en bildäcksaffär, bilbesiktningstation, bilreservdelsaffär, bilreparationsverkstad och biltvätt. Bygget omfattar totalt cirka 8 000 lkm² och byggnaden kommer att stå klar våren 2015. Det är det största enskilda byggprojektet i bolagets historia mätt enligt värdet på investeringen. När byggnaden står färdig stiger det verkliga värdet på bolagets

fastighetsbestånd till 160 miljoner euro, vilket kommer att vara det högsta i bolagets historia.

Bolaget investerade cirka 0,4 miljoner euro i det befintliga fastighetsbeståndet under räkenskapsåret. Den största investeringen gjordes i fastigheten vid Kvarnösgränden 2 i Kvarnbäcken i Helsingfors, där man genomförde en grundläggande renovering av ventilations-systemet.

Ett av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s centrala mål är att på ett kundorienterat sätt erbjuda hyresgästerna lokaler som stöder deras verksamhet. Därför genomförde man under det gångna räkenskapsåret utöver de större projekten ovan också grundläggande renoveringar och ombyggnadsarbeten av olika storlek antingen för att motsvara ändrade lokalbehov hos befintliga hyresgäster eller de uppställda funktionella och kvalitativa målen för nya hyresgäster vad gäller deras lokaler.

I och med ändringar i befintliga hyreskontrakt och de långvariga hyreskontrakten i den förvärvade fastigheten i Kervo hölls värdet på bolagets hyreskontrakt på nästan samma nivå under 2014 och uppgick vid årsskiftet till cirka 66,3 miljoner euro (ca 66,5 miljoner euro). Den genomsnittliga längden på bolagets hyreskontrakt var vid årsskiftet 4,1 år (4,3 år).

Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk med cirka 2 procentenheter jämfört med året förut, men tack vare nya hyreskontrakt under räkenskapsåret samt förnyade befintliga hyreskontrakt lyckades vi fortsättningsvis hålla hyresgraden på en hög nivå om 95 procent (97 procent). Uthyrningsgraden är god med beaktande av den svåra ekonomiska situationen och de därigenom höjda vakansgraderna för affärs- och kontorslokaler. På området där bolaget har verksamhet, det vill säga i Helsingforsregionen, var den genomsnittliga vakansgraden vid årsskiftet enligt Catella Property Oy cirka 9,0 procent (8,4 %).

Under 2014 har bolaget alltjämt fortsatt med att planlägga investeringar som siktar på att förbättra energieffektiviteten hos fastigheterna. Vi kommer att fortsätta det här arbetet på ett systematiskt sätt också under de kommande åren.

Bolagets fastigheters gängse värden sjönk något (-2,7 miljoner euro) under 2014 då man beaktar nyförvärv och investeringar gjorda un-

der räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick enligt en extern värdering till 156,5 miljoner euro 31.12.2014, vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt gängse värde uppgick till 3,79 euro per aktie (+ 1,3 %).

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolagets mål är fortsättningsvis att på ett kontrollerat sätt öka fastighetsinnehavet som vuxit sedan 2010 och på så sätt också öka omsättningen och resultatet. Vi kartlägger köpmöjligheter för färdiga eller byggbara fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier. Dessutom har bolaget möjlighet att utnyttja egna outnyttjade byggrätter och förädla fastigheterna så att de motsvarar förändrade användningsändamål. Värdet på bolagets hyreskontrakt har tredubblats jämfört med 2010 och ligger 2014 på den högsta nivån i bolagets historia. Det faktumet tillsammans med en hög uthyrningsgrad och soliditet skapar goda förutsättningar för bolaget att uppnå målet.

De centrala målen för bolagets verksamhet under 2015 är att kontrollerat realisera affärscentrumsprojektet vid Finländarvägen och alltjämt upprätthålla uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå. Vi förväntar oss att bolagets omsättning och resultat 2015 kommer förbättras något jämfört med 2014.

Jag tackar både våra långvariga hyresgäster och de nya som kommit under 2014 samt våra övriga samarbetspartner för ett konstruktivt och gott samarbete under 2014. Utan det hade det inte varit möjligt för oss att uppnå våra mål. Jag vill särskilt tacka alla våra samarbetspartner som deltagit i realiseringen av affärscentrumet på Finländarvägen.

På samma sätt vill jag också tacka bolagets personal för en ypperlig arbetsinsats också under 2014. Med ett lågt antal anställda lyckades vi uppnå våra centrala mål både vad gäller verksamhet och kundnöjdhet.

Esbo, den 4 mars 2015

Hannu Vuorela
verkställande direktör

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2014–31.12.2014

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORS-LOKALER

Handeln med investeringsfastigheter upplevde ett klart uppsving år 2014. Transaktionsvolymen på marknaden för affärs- och kontorslokaler var ca 4,2 miljarder euro, vilket är en klar ökning jämfört med volymerna 2009–2013. År 2014 realiserades både flera stora affärer på över 100 miljoner euro och affärer på under 10 miljoner euro än normalt. Transaktionsvolymens höjning kan nästan helt förklaras med ökningen av portföljaffärer på över 100 miljoner euro. Portföljaffärernas totala andel av helhetsvolymen var över 60 procent.

Antalet tomma lokaler i huvudstadsregionen ökade något under 2014 i alla lokalkategorier. Störst är vakansgraden i Esbo, cirka 20 procent. I en svår ekonomisk situation försöker företagen spara på lokalkostnaderna. Moderna lokaler ger möjlighet till effektivare lokal användning och inbesparingar i lokalkostnaderna, även om enhetshyran för nya lokaler skulle vara högre. Att efterfrågan riktas till moderna lokaler stöder också nybyggnaden av kontorslokaler. Vakansgraden är hög särskilt i de äldsta lokalerna till följd av att hyresgästerna flyttar till nya utrymmen. På vissa områden har man löst problemet med dåligt utbud på bostäder genom att ändra om kontorslokaler till bostäder, medan man på annat håll fortfarande letar efter lösningar på situationen med tomma kontorslokaler.

Den allmänna räntenivån är historiskt låg, vilket stöder investeringen i fastigheter. I Helsingfors centrum bibehåller prime-fastigheter sin starka ställning som investeringsobjekt med säker avkastning. En större efterfrågan kommer att riktas till stora portföljfastigheter jämfört med tidigare år. Det finns ett tryck på att sänka avkastningskraven på fastighetsinvesteringar i fråga om prime-fastigheter under år 2015.

Under år 2014 underlättades möjligheter till finansiering för solida fastighetsinvestorer och kreditgivarnas lånemarginaler sjönk till följd av den ökade konkurrensen på låne marknaden.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret gjorde bolaget ett nytt fastighetsförvärv. Säljaren var SRV och förvärvet en logistikfastighet i Kervo med en våningsyta på ca 4 700 m². Objektet stod färdigt år 2014 och fastigheten har en full uthyrningsgrad med långvariga hyreskontrakt, så den uppfyller bra bolagets centrala investeringskriterier.

Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet gjordes med totalt 12,9 MEUR (5,5 MEUR), varav den största delen gjordes i det nya affärscentret vid Finlândiavägen 5 i Finno i Esbo. Byggprojektet framskrider enligt planerna och tidtabellen. Fram till 31.12.2014 var cirka 98 procent av affärscentrets lokaler uthyrda. Huvudanvändaren kommer att vara XXL Sports & Outdoor Oy med en butik på cirka 4 000 m². Bygget omfattar totalt cirka 8 000 m² och byggnaden kommer att stå klar våren 2015.

Under räkenskapsåret investerade bolaget sammanlagt 20,0 miljoner euro (5,5 MEUR).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen som utgörs av koncernens hyresintäkter uppgick 1.1–31.12.2014 till 14,2 MEUR (13,9 MEUR). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltså på hög nivå, 95 procent (97 %), och nettohyresintäkterna uppgick till 9,8 MEUR (9,7 MEUR). Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till 3,9 MEUR (3,4 MEUR).

Hyreskontraktens beståndets värde var på lika hög nivå som ifjol och uppgick 31.12.2014 till 66,3 MEUR (66,5 MEUR) och hyreskontraktens längd var i medeltal 4,1 år (4,3 år).

Koncernens resultat per aktie uppgick till 0,12 euro (0,11 euro) för räkenskapsåret.

FINANSIELL STÄLLNING, KASSAFLÖDE OCH BALANSRÄKNING

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 55 % (63 %) och enligt marknadsvärden 60 % (67 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten under räkenskapsåret uppgick till 6,6 MEUR (7,3 MEUR). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 19,9 MEUR (6,2 MEUR).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 13,1 MEUR (- 1,1 MEUR).

Viktiga nyckeltal för verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet

NYCKELTAL			
Räkenskapsåret	2014	2013	2012
Uthyrningsgrad, %	95	97	98
Omsättning, TEUR	14 211	13 859	13 379
Rörelsevinst, TEUR	4 948	4 448	4 892
Rörelsevinst (%)	34,8	32,1	36,6
Resultat per aktie, euro	0,12	0,11	0,11
Eget kapital per aktie, euro	2,72	2,72	2,73
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	4,4	4,3	4,8
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,4	4,1	4,0
Soliditet, %	54,7	62,9	63,7

Koncernen avbetalade lån 2,9 MEUR (9,5 MEUR) under räkenskapsåret. Bolaget lyfte nya lån 19 MEUR (11,5 MEUR). Bolaget använde 0,4 TEUR (46 TEUR) till förvärv av egna aktier och betalade aktieutdelning 3,0 MEUR (3,0 MEUR).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2014 till 52,9 MEUR (36,8 MEUR).

Av lånen är 5,0 miljoner euro i svenska kronor. Kassaflödena från valutakrediterna är med ränte- och valutaswapavtal ändrade till euro. Enligt swapavtalen ändras valutalånen efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutarisk om det inte annullerar avtalen mitt i perioden. Genom arrangemanget har bolaget kunnat minska räntekostnaderna för lånen.

För att säkra sig mot eventuella högre låneräntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för åren 2015–2024. Avtalens nominella värde 31.12.2014 var 21,8 MEUR (18,1 MEUR), dvs. räntesäkringsgraden ligger på 41 % (49 %). Räntesäkringsgraden ligger undantagsvis på en nivå under minimisäkringsmålet i koncernens riskhanteringspolicy (som är 50–60 procent). Koncernen har ingått avtal om ränteswapavtal om ett kalkylmässigt kapital om 20 MEUR. Avtalen träder i kraft år 2015.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick balansomslutningen till 126,0 MEUR (108,9 MEUR).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar är justerade 31.12.2014. Värderingen grundar sig på Catella Property Oys utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i bolagets fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena sjönk (-2,7 MEUR) jämfört med tidpunkten 31.12.2013 med beaktande av nyförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd på 20,0 MEUR (5,5 MEUR). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2014

till totalt 156,5 MEUR (31.12.2012:139,2 MEUR). I värderingskalkylernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,4 % (avkastningskravet 31.12.2013 var 8,6 %) De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2015.

Aktiens justerade substansvärde enligt verkliga värden uppgick till 3,79 euro per aktie (31.12.2013: 3,74 euro per aktie).

AKTIER

Under räkenskapsåret förvärvade bolaget 120 stycken egna aktier (12 675 st.). Förvärvspriset var det justerade substansvärdet 31.12.2013 med beaktande av aktieutdelningen, det vill säga 3,62 euro per aktie. Makuleringen av sammanlagt 120 egna aktier är registrerad i handelsregistret 14.7.2014. Antalet registrerade aktier i bolaget var 25 104 210 stycken 31.12.2014.

NYCKELTAL SOM GÄLLER PERSONALEN

Räkenskapsår	2014	2013	2012
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Löner och arvoden, TEUR	761	807	840

AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2014	31.12.2013
EGET KAPITAL FAS	68 263	68 260
Värdering av förvaltningsfastigheter	32 395	30 940
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-5 610	-5 414
AKTIESTOCKENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE	95 047	93 786
ANTAL AKTIER	25 104 210	25 104 330
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	3,79	3,74

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 10.4.2014 fastställde bolagets bokslut för 2013 och beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och bolagets verkställande direktör. Bolagsstämman fattade beslut om en utdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

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

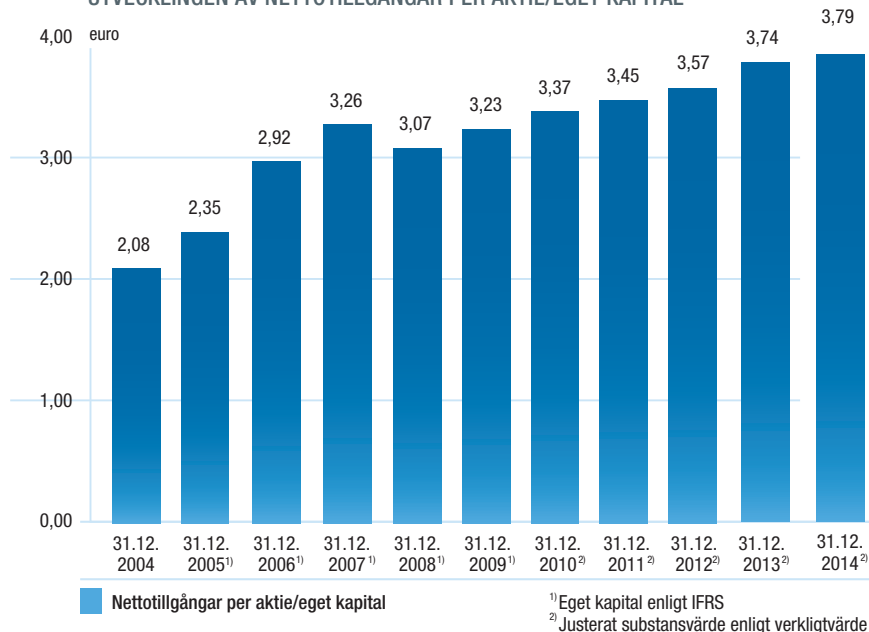
Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2 400 000 styck- en bolagets egna aktier. Aktierna förvärvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet under tiden mellan 25.4.2014 och 8.5.2014. Anskaffningspriset var 3,62 euro per aktie och man förvärvade sammanlagt 120 aktier.

UTSIKTER FÖR 2015 OCH FRAMTIDEN

De centrala målen för bolagets verksamhet under 2015 är att kontrollerat realisera affärscentrumsprojektet vid Finländarvägen och all- jämt upprätthålla uthyrningsgraden för det be- fintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå. Vi kartlägger också möjliga nyförvärv som uppfyl- ler bolagets investeringskriterier. Vi förväntar oss att bolagets omsättning och resultat 2015 kommer förbättras något jämfört med 2014.

I framtiden är bolagets mål fortsättnings- vis att på ett kontrollerat sätt öka fastighetsin- nehavet som vuxit sedan 2010 och på så sätt också öka omsättningen och resultatet. Värdet på bolagets hyreskontrakt har tredubblats jäm- fört med 2010 och ligger 2014 på den högsta nivån i bolagets historia. Det faktumet till- sammans med en hög uthyrningsgrad och so- liditet skapar goda förutsättningar för bolaget att uppnå målen.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



RESULTATRÄKNING

1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013	Moderbolaget 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013
OMSÄTTNING	1	14 211	13 859	14 213	13 861
Övriga rörelseintäkter		9	0	9	0
Personalkostnader	2	-761	-807	-761	-807
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-3 651	-3 539	-430	-214
Övriga rörelsekostnader	4	-4 860	-5 065	-10 305	-10 121
RÖRELSEVINST		4 948	4 448	2 726	2 720
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		26	4	1 667	2 903
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 123	-1 069	-1 156	-1 091
		-1 096	-1 065	511	1 812
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		3 852	3 383	3 238	4 532
Direkt skatt	6	-865	-573	-648	-780
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		2 987	2 810	2 590	3 752

BALANSRÄKNING

1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12. 2014	31.12. 2013	Moderbolaget 31.12. 2014	31.12. 2013
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	2 505	2 902
Materiella tillgångar	8	124 204	108 360	99	101
Investeringar	9	1	1	118 617	101 774
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		124 205	108 361	121 222	104 776
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		148	136	57	25
Övriga fordringar		1 206	163	303	148
Fordringar från företag inom samma koncern	10	1	1	1	1
Förutbetalda intäkter	11	6	13	935	1 254
Kassa och banktillgodohavanden		448	180	445	180
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		1 810	493	1 741	1 607
SUMMA AKTIVA		126 015	108 854	122 963	106 383

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12. 2014	31.12. 2013	Moderbolaget 31.12. 2014	31.12 2013
PASSIVA					
EGET KAPITAL	12				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		6 975	6 946	6 975	6 946
Vinst för tidigare räkenskapsår		37 274	37 476	32 447	31 707
Räkenskapsårets vinst		2 987	2 810	2 590	3 752
		68 263	68 260	63 039	63 432
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
Uppskjuten skatt		1 847	1 629	0	0
Erhållna förskott		580	0	580	0
Lån från finansinstitut		33 910	24 850	33 910	24 850
		36 337	26 479	34 490	24 850
Kortfristigt främmande kapital	13				
Lån från finansinstitut		15 940	8 940	15 940	8 940
Erhållna förskott		61	16	61	16
Leverantörsskulder		407	543	139	90
Skulder till företag inom samma koncern		3 000	3 004	8 449	8 023
Övriga kortfristiga skulder		649	1 025	536	445
Upplupna kostnader		1 359	587	310	587
		21 416	14 115	25 435	18 101
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		57 752	40 594	59 925	42 951
SUMMA PASSIVA		126 015	108 854	122 963	106 383

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12. 2013	Moderbolaget 1.1.–31.12. 2014	1.1.–31.12 2013
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		2 987	2 810	2 590	3 752
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		488	554	488	555
Extraordinära intäkter		-9	0	-9	0
Avskrivningar och nedskrivningar		3 651	3 539	430	214
Finansiella poster		1 096	1 065	-511	-1 812
Skatter		865	573	648	780
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-1 044	400	-357	344
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		545	244	181	103
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 094	-1 068	-1 127	-1 095
Erhållna räntor och finansiella intäkter		26	4	1 667	1 555
Betalda skatter		-951	-861	-951	-861
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		6 560	7 261	3 048	3 535
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-19 948	-6 213	-244	-3 919
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-16 196	1 433
Förskottsbetalningar		580	0	580	0
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-19 368	-6 213	-15 860	-2 487
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		19 000	8 500	19 000	8 500
Lån från koncernbolag		0	3 000	0	3 000
Återbetalning av lån		-2 940	-9 555	-2 940	-9 555
Förvärv av egna aktier och andra poster i eget kapital		29	-46	29	-46
Betald aktieutdelning		-3 013	-3 014	-3 013	-3 014
Kassaflöde från finansiering		13 077	-1 115	13 077	-1 115
Förändring i likvida medel					
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		180	247	180	247
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		448	180	445	180

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOKSLUTET ALLMÄN 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. Moderbolagets säte är Esbo och dess registrerade adress 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 anskaffningstidpunkten är i koncernens balansräkning hänfödda till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock. Koncernaktiva som hänförs till byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

AVSKRIVNINGAR

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

De årliga avskrivningsprocenterna och ekonomiska livslängderna är:

Kontors- och affärsbyggnader	2 %
Industri- och lagerbyggnader	3 %
Maskiner och inventarier	25 %
Övriga långfristiga utgifter	10–20 %

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter för fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt gällande 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 lokalerna som hyrs ut.

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkterna 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 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 de 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 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
1. Omsättning				
Hysesintäkter	14 197	13 843	14 199	13 845
Övriga försäljningsintäkter	14	16	14	16
	14 211	13 859	14 213	13 861
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	601	640	601	640
Pensionspremier	100	106	100	106
Övriga lönebikostnader	60	61	60	61
	761	807	761	807
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	239	236	239	236
Pensionsåtaganden				
Personalen har ett frivilligt avgiftsbaserat pensionssystem som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionssystemets årskostnad på 40 109,09 euro (39 919 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och systemet omfattar hela personalen. Utöver detta och den lagstadgade ArPL-försäkringen har varken ledningen eller personalen andra pensionssystem.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	397	181
Byggnader och konstruktioner	3 455	3 359	0	0
Maskiner och inventarier	127	104	33	34
Övriga materiella tillgångar	69	77	0	0
	3 651	3 539	430	214
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	4 372	4 206	9 829	9 497
Kostnader för försäljning och marknadsföring	107	104	107	104
Externa tjänster	91	90	91	90
Datakostnader	78	51	78	51
Rivningskostnader	0	224	0	0
Kreditförluster	0	199	0	199
Övriga förvaltningskostnader	212	190	200	179
	4 860	5 065	10 305	10 121
Nettohyresintäkter	9 839	9 653		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	37	34	37	34
Uppdrag	1	1	1	1
	38	36	38	36

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 641	1 551
Från övriga	5	4	5	4
Återförda nedskrivningar	21	0	21	1 348
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	26	4	1 667	2 903
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-32	-18	-65	-58
Till övriga	-1 091	-1 051	-1 091	-1 033
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 123	-1 069	-1 156	-1 091
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 096	-1 065	511	1 812
6. Direkta skatter				
Direkta skatter på löpande verksamhet	648	780	648	780
Förändring i uppskjuten skatteskuld	217	-207	0	0
	865	573	648	780

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
7. Immateriella tillgångar				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			3 093	132
Ökningar 1.1–31.12			0	2 961
Minskningar 1.1–31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			3 093	3 093
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			-192	-11
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			-397	-181
Bokfört värde 31.12			2 505	2 902
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			2 505	2 902
8. Materiella tillgångar				
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	28 890	28 416		
Ökningar 1.1–31.12	491	474		
Minskningar 1.1–31.12	0	0		
Bokfört värde 31.12	29 381	28 890		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
Byggnader anskaffningskostnad 1.1	103 897	99 457		
Ökningar 1.1–31.12	6 701	5 126		
Minskningar 1.1–31.12	-488	-686		
Anskaffningsvärde 31.12	110 110	103 897		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-26 588	-23 563		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	330		
Avskrivningar 1.1–31.12	-3 452	-3 356		
Bokfört värde 31.12	80 071	77 310		
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	1 533	1 338	267	265
Ökningar 1.1–31.12	320	195	42	1
Minskningar 1.1–31.12	-33	0	-33	0
Anskaffningsvärde 31.12	1 820	1 533	276	267
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-899	-715	-166	-133
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	23	0	23	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-199	-183	-33	-34
Bokfört värde 31.12	745	634	99	101
Ofullbordade förvärv 1.1	1 526	1 840		
Ökningar 1.1–31.12	12 481	1 078		
Minskningar 1.1–31.12	0	-1 392		
Bokfört värde 31.12	14 007	1 526		
SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR	124 204	108 360	99	101
9. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			46 117	44 769
Ökningar 1.1–31.12			222	0
Återförda nedskrivningar 1.1–31.12			0	1 348
Anskaffningsvärde 31.12			46 340	46 117
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)			72 278	55 657
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	118 617	101 774

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 46,3 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 41,8 miljoner euro. Det verkliga värdet överstiger för tjugo företags del det bokförda värdet med 45,1 miljoner euro medan det verkliga värdet för fem fastighetsbolags del understiger det bokförda värdet med 3,3 miljoner euro. Vi uppskattar att det överstigande värdet för dessa fem företag inte är permanent och väsentligt.

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

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Moderbolaget Julius Tallberg Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 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 Höyläämötie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kervo	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Esbo	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 Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %
Övriga företag som ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab:	Helsingfors Institution för Bioimmunterapi Ab Oy Neurofood Ab Ekomans Oy	

	Koncernen		Moderbolaget	
1 000 euro	2014	2013	2014	2013
10. Fordringar från företag inom samma koncern				
Förutbetalda intäkter	1	1	1	1
	1	1	1	1
11. Förutbetalda intäkter				
Betydande poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	934	1 254
Övriga fordringar	6	13	2	0
	6	13	935	1 254

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde
12. 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

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
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	6 946	6 992	6 946	6 992
Förvärv av egna aktier och andra poster i eget kapital	29	-46	29	-46
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	6 975	6 946	6 975	6 946
Ackumulerade vinstmedel 1.1	40 287	40 490	35 459	34 721
Aktieutdelning	-3 013	-3 014	-3 013	-3 014
Räkenskapsårets resultat	2 987	2 810	2 590	3 752
Ackumulerade vinstmedel 31.12	40 261	40 287	35 036	35 459
Summa eget kapital	68 263	68 260	63 039	63 432
Utdelningsbara medel			42 011	42 405

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
13. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag			5 449	5 019
Lån till Oy Julius Tallberg Ab	3 000	3 004	3 000	3 004
	3 000	3 004	8 449	8 023
Bolaget har ett lån utan säkerhet från moderbolaget på 3 MEUR, som förfaller 30.6.2015. Lånets ränta är EUR 6 mån + 0,5 % p.a.				
Betydande poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	80	51	80	51
Säkringsskulder (swap)	43	39	43	39
Personalkostnader	157	168	157	168
Moms för eget bruk av tjänster	902	0	0	0
Periodiserad skatt	13	316	13	316
Övriga	164	12	17	12
	1 359	587	310	587
14. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	21 750	18 050	21 750	18 050
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 266	-952	-1 266	-952
Ränte- och valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	5 000	10 000	5 000	10 000
Avtalens verkliga värde	-201	313	-201	313

Lånen i svenska kronor uppgår till 5,0 miljoner euro. Kassaflödena från valutakrediter är ändrade till euro med ränte- och valutaswapavtal. Enligt swapavtalen ändras valutalånen efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutarisk om det inte annullerar avtalen mitt i perioden.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
15. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	49 850	33 790	49 850	33 790
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	10 905	33 267	10 905	33 267
-inteckningar i fastigheter	51 629	23 376		
Säkerheter totalt	62 534	56 643	10 905	33 267
Hyses- och leasingförpliktelser för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar	3 452	3 649		

Fastighetsbolagen i koncernen är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera mervärdesskatteavdragen som de gjort för fastighetsinvesteringar och aktiverade ombyggnadskostnader, om den skattebelagda användningen av fastigheten minskar under kontrollperioden.

16. Försäkringsvärden 31.12.2014

Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån) och koncernens fastighetsbestånd är fullvärdeförsäkrat.

Bolaget har sina försäkringar i Fennia och Pensions-Fennia sedan 1.1.2004.

17. Närståendeekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och dess dotterbolag samt koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendeekrets. Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendeekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendeekretsen.

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2014

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	25 104 210	100	25 104 210	100

FÖRDELNING AV ÄGANDET ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2014 (De 10 största)

Aktieägare	Aktier och röster stycken	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,34
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,77
Tallberg Thomas' dödsbo	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
Övriga	404 402	1,61
Antal aktier som finns på marknaden, totalt	25 104 210	100,00

Styrelsemedlemmarna och verkställande direktören ägde 31.12.2014 direkt 2 678 980 aktier, som föranleder en egendomsandel på 10,7 % och rösträtt i bolaget.

Samfälligheter som står under styrelsemedlemmarnas och verkställande direktörens bestämmanderätt och innehar aktier är:

Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab.

Dessa samfälligheter äger totalt 16 665 162 aktier som föranleder en egendomsandel på 66,4 % och rösträtt i bolaget.

Moderbolagets fördelningsbara tillgångar uppgår till 42 011 225,97 euro och räkenskapsårets vinst uppgår till 2 589 964,82 euro.

Styrelsen lägger fram sitt förslag till bolagsstämman:

- utdelningen fördelas på sammanlagt 25 104 210 aktier, 0,12 euro per aktie, dvs. totalt 3 012 505,20 euro
- och att 38 998 720,77 euro lämnas i bolagets eget kapital.

Enligt styrelsen innebär utdelningen ingen risk för bolagets betalningsförmåga.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 27 februari 2015

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Sohlberg

Hannu Vuorela
verkställande direktör

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

Esbo, den 27 februari 2015

PricewaterhouseCoopers Oy

CGR-samfund

Kim Karhu, CGR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma

Vi har reviderat Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bokföring, bokslut, verksamhetsberättelse och förvaltning för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2014. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter till bokslutet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och verksamhetsberättelsen och för att de ger riktiga och tillräckliga uppgifter i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Styrelsen svarar för att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt och verkställande direktören för att bokföringen är lag-enlig och medelsförvaltningen ordnad på ett betryggande sätt.

REVISORNS SKYLDIGHETER

Vår skyldighet är att uttala oss om bokslutet, koncernbokslutet och verksamhetsberättelsen på grundval av vår revision. Revisionslagen förutsätter att vi iakttar yrkesetiska principer. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Finland. God revisionssed förutsätter att vi planerar

och genomför revisionen för att få en rimlig säkerhet om huruvida bokslutet och verksamhetsberättelsen innehåller väsentliga felaktigheter och om huruvida medlemmarna i moderbolagets styrelse eller verkställande direktören har gjort sig skyldiga till en handling eller försumelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot bolaget, eller brutit mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information som ingår i bokslutet och verksamhetsberättelsen. Valet av granskningsåtgärder baserar sig på revisorns omdöme och innefattar en bedömning av risken för en väsentlig felaktighet på grund av oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn den interna kontrollen som har en betydande inverkan för upprättandet av ett bokslut och verksamhetsberättelse som ger riktiga och tillräckliga uppgifter. Revisorn bedömer den interna kontrollen för att kunna planera relevanta granskningsåtgärder, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i företagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i

företagsledningens bokföringsmässiga uppskattningar, liksom en bedömning av den övergripande presentationen av bokslutet och verksamhetsberättelsen.

Enligt vår mening har vi inhämtat tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

Enligt vår mening ger bokslutet och verksamhetsberättelsen riktiga och tillräckliga uppgifter om koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt om resultatet av verksamheten i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet är konfliktfria.

Esbo, den 27 februari 2015

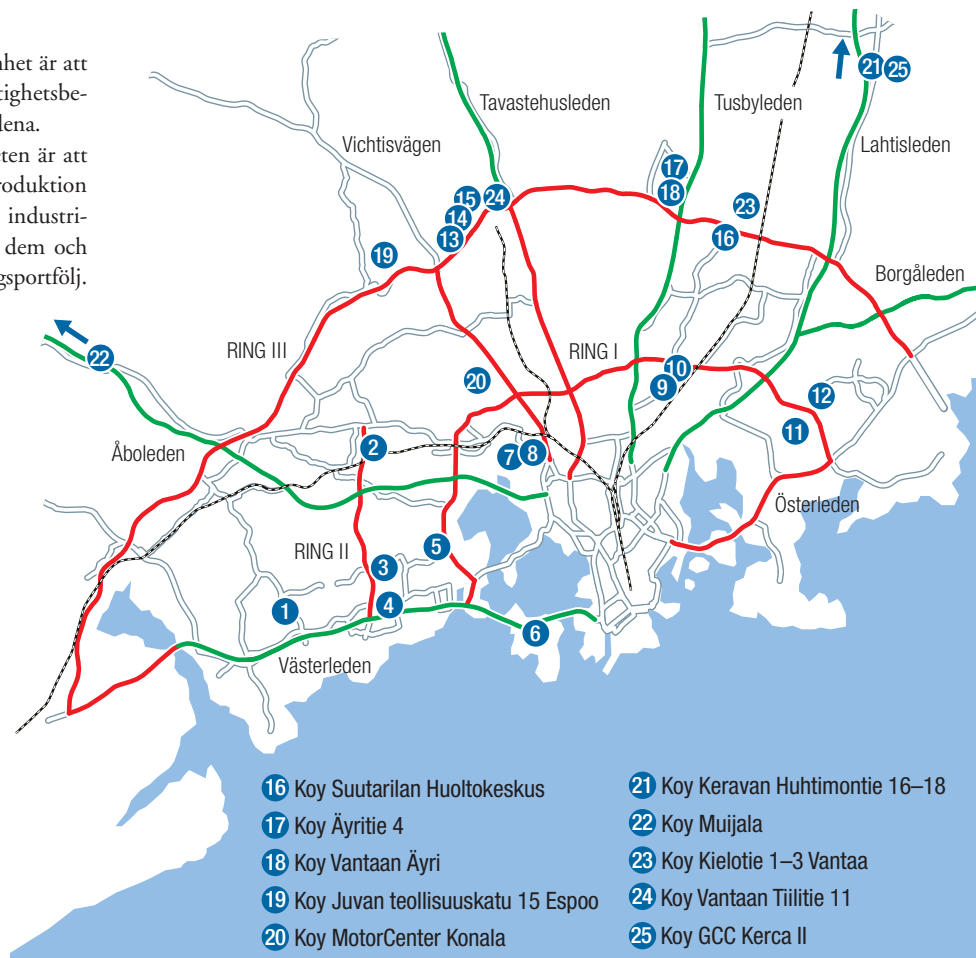
PricewaterhouseCoopers Oy
CGR-samfund

Kim Karhu
CGR

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena.

Målet med förädlingsverksamheten är att effektivt planera och genomföra produktion av högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egen långsiktiga placeringsportfölj.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomannotko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Tietäjäntie 12 Espoo
- 6 Koy Gyldénintie 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 Esbo/Finno, Finlândarvägen 7

Kontorsfastighet
6 100 kvadratmeter

Hyregäster:

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

Esbo/Finno, Finlândarvägen 5

Affärsfastighet (under uppbyggnad, kommer att stå klar våren 2015)

Uthyrbar area ca 7 900 kvadratmeter

Hyregäster:

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

2 Esbo/Kilo, Karaåkersvägen 11–13

Kontorsfastighet
3 700 kvadratmeter

Hyregäster:

- EKK:n Kannatusyhdistys
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Hyregäster:

- Esbo stad
- Lassila & Tikanoja Oy

4 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 300 kvadratmeter

Hyregäster:

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

5 Esbo/Hagalund, Siarvägen 12

Kontorsfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyregäster:

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

6 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 kvadratmeter

Hyregäster:

- HNS-Lokalcentralen
- Love Home Oy
- Mandarin Court Oy

7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 kvadratmeter

Hyregäster:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan
- Video Film Town Oy

8 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsingfors/Äggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 600 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Oy Schenker East Ab

10 Helsingfors/Bocksbacka, Frälevägen 10

Kontorsfastighet
2 500 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnöggränden 2

Kontorsfastighet
2 900 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Helsingfors stad
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Non Fighting Generation Ry

12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärnsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Cemet Oy
- Itella Oyj

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

16 Helsingfors/Skomakarböle, Stapelstadvägen 37 och Lampstigen 5–7

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 000 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Abp

17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
9 000 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

18 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

19 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet
5 000 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

21 Kervo, Huhtimontie 16–18

Kontors- och produktionsfastighet
6 900 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Europress Group Oy

22 Lojo/Muijala, Sauvobrinken 12

Affärs- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till DT Finland Oy

23 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

Motion och välstånd
3 300 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Oy Elixia Finland Ab

24 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industirifastighet
4 400 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

25 Kervo/Alikeravantie 83

Industirifastighet
4 314 kvadratmeter

Hyresgäster

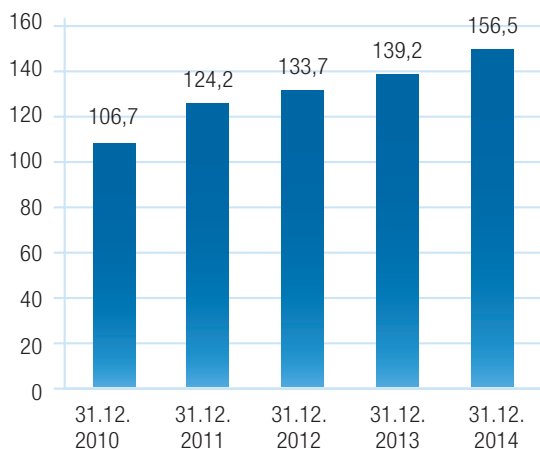
- Pehycon Oy
- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

AFFÄRSCENTRUMET VID FINLÄNDARVÄGEN

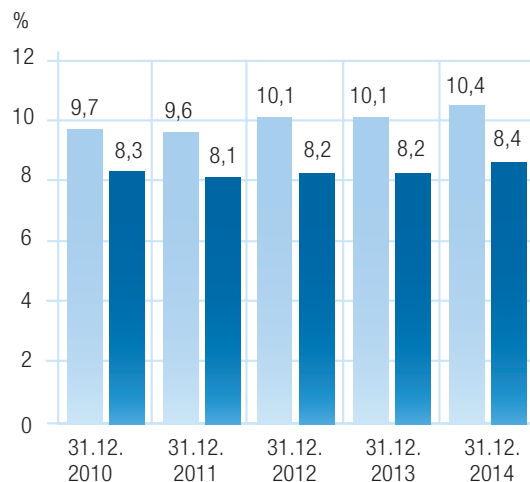
Bygget av affärscentrumet vid Finländarvägen framskred under 2014 enligt plan såväl i fråga om kostnaderna som tidtabellen. Det är det största enskilda byggprojektet i bolagets historia mätt enligt värdet på investeringen. Under 2014 investerades cirka 12,5 miljoner euro i projektet. Den ekonomiska uthyrningsgraden 31.12.2014 var 98 %. Byggnaden kommer att stå klar våren 2015.



FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

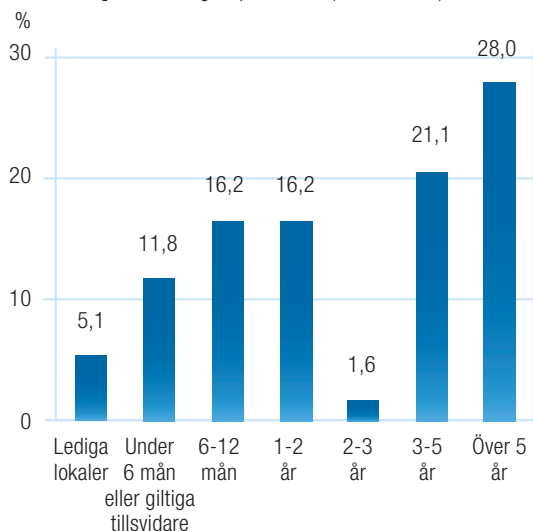


FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

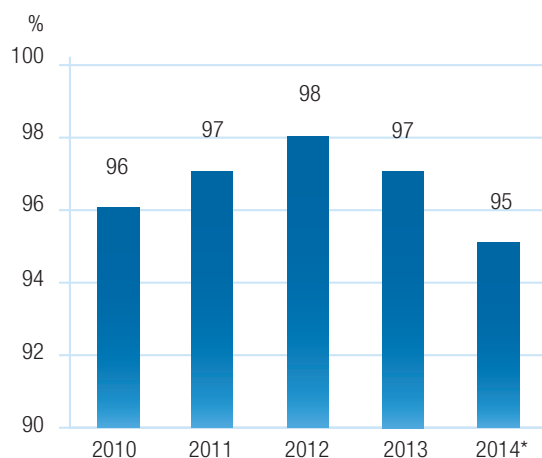
IFRS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2014

Hyresavtalens genomsnittliga löptid 4,1 år (2013: 4,3 år)

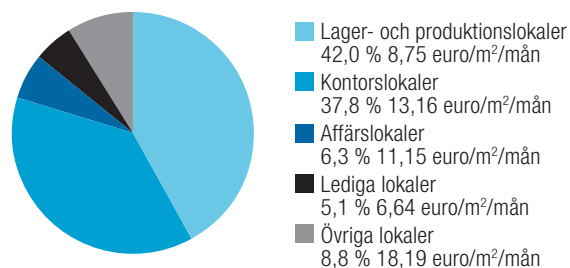


UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTPOTENTIAL 2010-2014

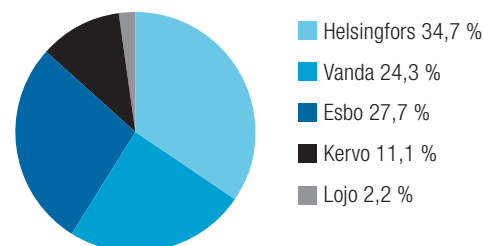


*Inkluderar inte nybyggnadsprojektet vid Finländarvägen

Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0%) 66,3 miljoner eur (2013: 66,5 miljoner eur). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats.

HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA
EURO/M²/MÅN.* (MOMS 0 %)


*Inkluderar inte nybyggnadsprojektet vid Finländarvägen

FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING
ENLIGT MARKNADSVÄRDE


FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2014

Fastighetens namn	Ägarandel %	Våningsyta för uthyrning, m ²					Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/ produktion	Övriga		
HELSINGFORS								
Koy Gyldenintie 2, Drumsö	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Skomakarböle	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Åggelby	100 ¹⁾	23 620	0	0	23 620	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2, Sockenbacka	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Sockenbacka	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Gårdsbacka	100 ²⁾	4 460	0	2 718	1 742	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2, Kvarnbäcken	100 ³⁾	2 883	0	2 423	460	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10, Bocksbacka	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter, Kånala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011
Totalt		49 451	3 739	11 010	34 551	151	26 011	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	3 657	0	3 657	0	0	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Finno	100	6 080	207	4 692	989	192	1 690	2005
Koy Kappelitie 6, Ångskulla	100	7 943	650	6 872	301	120	0	2007
Koy Luomannotko 3, Olarsbäcken	100	4 439	0	1 759	2 331	349	0	2007
Koy Tietäjätie 12 Espoo, Hagalund	100	2 278	0	2 180	14	84	0	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvagård	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011
Totalt	29 387	857	20 005	6 480	2 045	9 254		
VANDA								
Koy Äyritie 4 Vantaa, Skattmans	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri, Skattmans	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, Dickursby	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
Totalt	26 332	1 270	6 513	14 524	4 025	28 771		
KERVO								
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
Totalt	11 251	0	1 457	9 794	0	2 982		
LOJO								
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011
SAMTLIGA TOTALT		121 015	7 640	38 985	68 169	6 221	72 108	

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 31.12.2020.³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.



CATELLA PROPERTY GROUP

**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 31.12.2014.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2013 som det värderadepriset 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, överbärande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdesskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 23 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2013. Nio av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsavägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnögsgården 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, sex i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11-13 (två fastigheter), Finländarvägen 5-7, Bäckälskan 3, Siarvägen 12, Kapellvägen 6 och Juva industrigatan 15, sex i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, Tegelvä-

gen 9, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6, Örevägen 4-6 och Konvaljvägen 1-3, en i Kervo vid adressen Huhtimovägen 16-18 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 95 % 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 och värdet av hyreskontrakten varit ungefär oförändrade. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Det finns rikligt av outnyttjad byggnadsrätt på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13, Sauvobrinken 12 och Öresvägen 6. Marknadsvärdet (totalt 7.000.000 euro) för en fastighet (Kervo, Ytterkervovägen 83) ingår i det nedan angivna marknadsvärdet och baserar sig på ägarens egna värdering grundande sig på det slutförda köpet i oktober 2014.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundrafemtiosexmiljoner femhundratusen (156.500.000) euro per 31.12.2014. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 16.1.2015

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringstjänst

Risto Vainionpää
värderingsexpert
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generel
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Arja Lehtonen
chef för värderings och konsulteringstjänst
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generel
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)