



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2016

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

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2016

Bolagets tjugonionde verksamhetsår

Innehåll

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

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 12 april 2017 klockan 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjort på bolagets webbsida på adressen www.kiinteistot.tallberg.fi.

På bolagsstämman behandlas:

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

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 31 mars 2017 är antecknade som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2016. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen

för utdelningen den 18.4.2017 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång och den 25 april 2017.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2017

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

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

KONCERNEN I KORTHET

	31.12.16	31.12.15
Eget kapital per aktie, euro	2,79	2,68
Koncernens eget kapital, miljoner euro	66,2	63,8
- förändring %	3,8	-6,6
Soliditet med marknadsvärden %	51	57
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,22	4,03
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	192,1	167,6
- förändring %	14,6	7,1
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	92,3	72
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,9	4,5

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Omsättning, miljoner euro	17,2	15,4
- förändring %	11,6	8,2
Vinst före skatter, miljoner euro	6,9	4,5
Resultat per aktie, euro	0,22	0,14
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,38	0,37
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	4,6
Avkastning på eget kapital, %	8,2	5,3
Utdelning per aktie, euro	0,12 ¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2016

År 2016 kunde Julius Tallberg-Fastigheter Abp uppnå sina centrala för räkenskapsåret fastställda mål både vad gäller omsättning och resultat. Omsättningen på cirka 17,2 miljoner euro översteg omsättningen 2015 med cirka 11,5 %. Det innebär att vi redan sjätte året i rad kom upp till den bästa omsättningen i bolagets historia även om den generella ekonomiska osäkerheten gjorde att affärsklimatet alltjämt var utmanande också för fastighetssektorn.

Räkenskapsårets resultat, cirka 6,89 miljoner euro, var cirka 2,41 miljoner euro (+ 54 %) bättre än 2015. Det förbättrade resultatet berodde främst på en försäljningsvinst på cirka 2,4 miljoner euro från försäljningen av aktiestocken i Kiinteistö Oy Tietäjantie 12. Räkenskapsårets nettohyresintäkter ökade från 11,1 miljoner euro till 12,3 miljoner euro (+ 10,5 %).

År 2016 köptes två nya fastigheter då bolaget 15.7.2016 av Coriant Oy (f.d. Tellabs Oy) köpte fastigheter på Blåbackavägen 6 och Blåbergsvägen 7 i Esbo. Fastigheten vid Blåbackavägen 6 består av tre byggnader med en total yta på ca 21 500 m². Genom ett långfristigt hyresavtal förblev Coriant Oy användare av kontors-, laboratorie- och lagerlokaler på ca 14 000 m². Lokaler på cirka 3 500 m² som tidigare använts av Coriant Oy har redan hyrts vidare. Förutom långfristigt hyreskassaflöde har fastigheten avsevärd förädlingspotential. Fastigheten vid Blåbergsvägen 7 är en kontorsbyggnad med fem våningar. För närvarande är byggnaden tom. Det är Tellabs Oy:s före detta huvudkontor med en yta på ca 5 800 m².

I december 2015 undertecknade bolaget en lång förlängning av hyreskontraktet med Europress Group Oy för produktions- och lagerlokaler som omfattar cirka 7 000 m² i Kervo på adressen Huhtimontie 16–18. Samtidigt kom man överens om att bygga ut de nuvarande produktionslokalerna med cirka 2 000 m² under 2016. Utbyggnaden slutfördes planenligt 31.8.2016.

Genom en affär 14.10.2016 sålde Julius Tallberg-Fastigheter Abp hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Tietäjantie 12 i norra Hagalund till YIT Rakennus Oy. En detaljplaneändring har varit anhängig för objektet sedan 2013 i syfte att ändra kvartersområdet för affärs- och kontorslokaler till ett kvartersområde för bostadshöghus. Detaljplaneändringen vann laga kraft 3.5.2016. Bostadsbyggnadsrätten enligt detaljplanen är cirka 4 700 m² våningsyta. Affären resulterade i en försäljningsvinst på cirka 2,4 miljoner euro.

Ett centralt mål för Julius Tallberg-Fastigheter Abp är att på ett kundorienterat sätt erbjuda

hyresgäster lokaler som stöder deras verksamhet. Detta mål framhävs ytterligare i det rådande marknadsläget, där antalet tomma kontorslokaler är rekordstort i huvudstadsregionen. Vid sidan av de ovan nämnda större investeringarna genomförde bolaget under räkenskapsåret flera totalrenoveringar och ändringsarbeten av olika storlek antingen för att motsvara de nuvarande hyresgästernas förändrade behov av lokaler eller nya hyresgästernas operativa och kvalitativa krav på lokalerna. De största ändringsarbetena utfördes i fastigheten vid Finländarvägen 7 i Esbo för gymkedjan Fresh Fitness Oy och i fastigheten vid Bäckänskan 3 i Esbo för Ahlsell Oy och Lasila & Tikanoja.

I november–december 2016 förlängdes viktiga hyreskontrakt med de långvariga hyresgästerna Ramirent Finland Oy, Philips Oy och Lantmännen Unibake Ab Finland. Dessa fastigheter är belägna i Skomakarböle i Helsingfors samt Aviapolis och Petikko i Vanda. Den totala ytan för hyreskontrakten är cirka 16 700 m². I och med de nya och ändrade hyreskontrakten steg värdet på bolagets hyreskontrakt till sitt högsta värde någonsin, cirka 92,3 miljoner euro (72,0 mn euro 2015). Likaså var hyreskontraktens genomsnittliga längd rekordhög, 4,9 år (4,5 år).

Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk med cirka 1 procentenhet från året innan, men i och med de nya och förlängda hyreskontrakten under räkenskapsperioden var den fortsatt hög, 93 % (94 %). Uthyrningsgraden är bra med beaktande av det rådande svåra ekonomiska läget och den ökade graden av utnyttjade kontorslokaler.

I kundnöjdhetsundersökningen som utfördes av KTI Kiinteistötieto Oy hösten 2016 och som utredde hyresgästernas nöjdhet med hyresvärd, lokaler och tjänsterna. Enligt undersökningen är Julius Tallberg-Fastigheter Abp den mest eftertraktade hyresvärd bland de 16 hyresvärdar som omfattades av undersökningen. Vårt bolag kom på första plats i hyresgästernas totala nöjdhet samt nöjdhet med hyresvärderna och servicen. När det gäller nöjdheten med lokalerna kom vårt bolag på andra plats.

Under 2016 fortsatte bolaget att planera investeringar för att förbättra fastigheternas energieffektivitet. Det systematiska arbetet fortsätter under de kommande åren. Bolaget har anslutit sig till åtgärdsprogrammet enligt fastighetsbranschens energieffektivitetsavtal som gäller till 31.12.2025.

De verkliga värdena för bolagets fastigheter sjönk något (- 0,3 mn euro) under 2016 om man beaktar nyförvärv och investeringar gjorda under

räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick 31.12.2016 enligt en extern värdering till 192,1 miljoner euro (167,6 mn euro året innan), vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 4,22 euro/aktie (+ 4,7 %).

Bolagets soliditet enligt marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 51 procent (året innan 57 %).

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolagets mål är alltjämt att kontinuerligt öka sitt fastighetsinnehav på samma kontrollerade sätt som påbörjades 2010. Vi kartlägger möjligheterna att förvärva färdiga eller byggbara fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier, och bolaget har dessutom möjlighet att utnyttja egna outnyttjade byggrätter och förädla sina fastigheter så att de motsvarar ändrade användningssyften. Dessutom är målet att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier. Värdet på bolagets hyreskontrakt har nästan femdubblats från 2010 och steg i slutet av 2016 till det högsta värdet i bolagets historia. Tillsammans med en hög uthyrningsgrad och soliditet skapar detta goda förutsättningar för bolaget att uppnå målet.

Viktiga mål för bolagets verksamhet under 2017 är att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier, investera i fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier och att bevara uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en fortsatt hög nivå. Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat kommer att förbättras jämfört med 2016.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp grundades 1987, dvs. för 30 år sedan. Jag tackar i synnerhet våra långvariga hyresgäster och våra övriga samarbetspartner för ett konstruktivt och gott samarbete under de gångna åren. Utan dem hade vi inte kunnat uppnå våra mål.

Likaså vill jag tacka bolagets personal för deras utmärkte arbetsinsats också under 2016. Med ett fåtal anställda lyckades vi åter uppnå våra centrala mål såväl vad gäller verksamhetens resultat som kundnöjdheten.

Esbo, den 6 mars 2017

Hannu Vuorela
verkställande direktör

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2016–31.12.2016

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Affärsvolymen för 2016 landade enligt KTI på rekordartade cirka 7,2 miljarder euro. Föregående rekordvolym på 6,3 miljarder euro från 2007 överskreds med cirka 14 %. Jämfört med 2015 ökade volymen med 30 %. Handeln var livlig under hela året, och volymen var rätt jämnt fördelad mellan kvartalen. Volymen var högst under första kvartalet och uppgick till 2,2 miljarder euro. Bostadsportföljerna var den mest omsatta fastighetstypen. Volymen för dessa var rekordartade över 2,7 miljarder euro, vilket motsvarade 38 % av den totala volymen för året. Aktiviteten på marknaden påverkades främst av samma orsaker som tidigare, dvs. den låga räntenivån, det begränsade utbudet av alternativa investeringar och ackumuleringen av finanskapital. Utbudet påverkades i sin tur av möjligheten att även sälja stora portföljer med vinst, företagens intresse av att lätta på balansomslutningen och avvecklingen av många fonder.

På hyresmarknaden råder fortfarande överutbud av kontorslokaler, vilket kommer att vara ett långvarigt fenomen som inte försvinner med nya arbetsplatser. Användarnas krav på lokalerna förändras och de strävar efter att utnyttja dem effektivare. Konkurrensen om både nya och befintliga hyresgäster är hård i det svåra marknadsläget. I synnerhet äldre traditionella kontorslokaler kommer att belastas av det permanenta överutbudet. Men det finns ändå efterfrågan på ovan nämnda kontorslokaler om de underhålls och marknadsförs väl. Hyresvärdens förmåga att lyssna på och uppfylla hyresgästens önskemål både före och under hyrestiden framhävs i det rådande marknadsläget. Att bolaget varit framgångsrikt på detta område antyds av att bolagets relativt gamla kontorslokaler har en väsentligt högre beläggningsgrad än i genomsnitt i huvudstadsregionen.

Trots det ekonomiska läget och utmaningarna inom detaljhandeln har beläggningsgraden för affärsfastigheterna varit relativt bra, betydligt bättre än för kontorslokalerna. De nya stora köpcentrum som håller på att byggas och expansionen av befintliga köpcentrum kommer att öka konkurrensen. Detta kommer i synnerhet att påverka efterfrågan på och

hyrorna för så kallade B-klassens affärslokaler.

Den svaga exporten återspeglas i efterfrågan på industri- och logistiklokaler. I huvudstadsregionen är vakansgraden för dessa lokaler närmare 7 %. Antalet tomma industrilokaler har fördubblats efter finanskrisen.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 30,6 miljoner euro (9,4 mn euro).

De största investeringarna hänförde sig till transaktioner 15.7.2016 genom vilka bolaget av Coriant Oy (f.d. Tellabs Oy) köpte fastigheter på Blåbackavägen 6 och Blåbergsvägen 7 i Esbo. Fastigheten vid Blåbackavägen 6 består av tre byggnader med en total yta på ca 21 500 m². Genom ett långfristigt hyresavtal förblev Coriant Oy användare av kontors-, laboratorie- och lagerlokaler på ca 14 000 m². Lokaler på cirka 3 500 m² som tidigare använts av Coriant Oy har hyrts vidare. Förutom långfristigt hyreskassaförflöde har fastigheten avsevärd förädlingspotential. Fastigheten vid Blåbergsvägen 7 är en kontorsbyggnad med fem våningar. För närvarande är byggnaden tom. Det är Tellabs Oy:s före detta huvudkontor med en yta på ca 5 800 m².

Dessutom investerade bolaget i en utbyggnad av Europress Group Oy:s produktionslokaler med 2 000 m². Projektet slutfördes planenligt 31.8.2016.

Genom en affär 14.10.2016 sålde bolaget hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Tietäjäntie 12 i norra Hagalund till YIT Rakennus Oy. En de-

taljplaneändring har varit anhängig för objektet sedan 2013 i syfte att ändra kvartersområdet för affärs- och kontorslokaler till ett kvartersområde för bostadshöghus. Detaljplaneändringen vann laga kraft 3.5.2016. Bostadsbyggnadsrätten enligt detaljplanen är cirka 4 700 m² våningsyta. Affären resulterade i en försäljningsvinst på 2,4 miljoner euro.

I november–december 2016 förlängdes viktiga hyreskontrakt med de långvariga hyresgästerna Ramirent Finland Oy, Philips Oy och Lantmännen Unibake Ab Finland. Dessa fastigheter är belägna i Skomakarböle i Helsingfors samt Aviapolis och Petikko i Vanda. Den totala ytan för hyreskontrakten är cirka 16 700 m². Under 2016 slöts flera långfristiga hyreskontrakt med bland annat gymkedjan Fresh Fitness Oy och Ahlsell Oy. I och med de nya hyreskontrakten och ändringarna av hyreskontrakten var värdet på bolagets hyreskontrakt 31.12.2016 sammanlagt 92,3 miljoner euro och den genomsnittliga längden på hyreskontrakten 4,9 år. Bägge siffrorna är de högsta i bolagets historia.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Räkenskapsårets omsättning på 17,2 miljoner euro (+11,6 %) översteg omsättningen året innan (15,4 mn euro), och nettohyresintäkterna steg från 11,1 till 12,3 miljoner euro (+10,2 %). En försäljningsvinst på 2,4 miljoner euro för en fastighetsaffär redovisades under räkenskapsåret, och räkenskapsårets resultat före skatter på 6,9 miljoner euro var 54,3 % bättre än året innan (4,5 mn euro).

NYCKELTAL

Räkenskapsår	2016	2015	2014
Uthyrningsgrad, %	93	94	95
Omsättning, teur	17 153	15 377	14 211
Rörelsevinst, teur	8 427	5 702	4 948
Rörelsevinst (%)	49,1	37,1	34,8
Resultat per aktie, euro	0,22	0,14	0,12
Eget kapital per aktie, euro	2,79	2,68	2,72
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	6,2	4,6	4,3
Avkastning på eget kapital, % p.a.	8,2	5,3	4,4
Soliditet i förhållande till marknadsvärdet, %	51	57	60

Det totala värdet på hyreskontrakten 31.12.2016 var rekordartade 92,3 miljoner euro (72,0 mn euro) liksom också den genomsnittliga längden på hyreskontrakten, 4,9 år (4,5 år).

Koncernens aktiespecifika resultat för räkenskapsåret var 0,22 euro (0,14 euro).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 43 % (49 %) och enligt marknadsvärden 51 % (57 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten under räkenskapsåret uppgick till 9,0 miljoner euro (9,0 mn euro). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 28,4 miljoner euro (9,4 mn euro).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 16,7 miljoner euro (1,1 mn euro). Koncernen avbetalade lån för 10,4 miljoner euro (11,9 mn euro). Bolaget lyfte nya lån för 30 miljoner euro (21 mn euro). Bolaget använde 0,02 miljoner euro (4,97 mn euro) till förvärv av egna aktier och betalade aktieutdelning på 2,9 miljoner euro (3,0 mn euro).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2016 till 81,5 miljoner euro (61,9 mn euro).

För att säkra sig mot eventuella högre krediträntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för 2017–2024. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2016 till 32,8 miljoner euro (34,9 mn euro), vilket innebär att räntesäkringsgraden låg på 40 % (56 %). Dessutom har bolaget undertecknat ett rän-

teswapavtal på 15 miljoner euro som träder i kraft 1.12.2017.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar justerades 31.12.2016. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. Det verkliga värdet sjönk (-0,3 M€) jämfört med 31.12.2015 med beaktande av nya investeringar och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet på totalt 30,6 miljoner euro (9,4 mn euro). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2016 till 192,1 miljoner euro (31.12.2015: 167,6 mn euro). I värderingsanalysernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,2 % (avkastningskravet 31.12.2015 var 8,1 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2017.

Aktiens justerade substansvärde enligt verkliga värden uppgick 31.12.2016 till 4,22 euro/aktie (31.12.2015: 4,03 euro/aktie).

AKTIER

Styrelsen utnyttjade bolagsstämmans fullmakt att förvärva egna aktier mellan 27.4.2016 och 17.5.2016. Anskaffningspriset var 3,91 euro per aktie och sammanlagt 4.732 aktier förvärvades (1.333.158 st.). Aktierna har makulerats.

Bolaget hade 23.766.320 registrerade aktier 31.12.2016.

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 13.4.2016 fastställde bolagets bokslut för 2015 och beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och bolagets verkställande direktör. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

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

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapsår	2016	2015	2014
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Löner och arvoden, teur	833	728	761

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2016	31.12.2015
EGET KAPITAL FAS	66 212	63 766
Värdering av förvaltningsfastigheter	41 250	38 731
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-7 149	-6 779
AKTIESTOCKENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE	100 313	95 719
ANTAL AKTIER	23 766 320	23 771 052
AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	4,22	4,03

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2.300.000 egna aktier i bolaget. Aktierna förvärfvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet under tiden mellan 27.4.2016 och 17.5.2016. Anskaffningspriset var 3,91 euro per aktie och sammanlagt 4.732 aktier förvärvades.

UTSIKTER FÖR 2017 OCH FRAMTIDEN

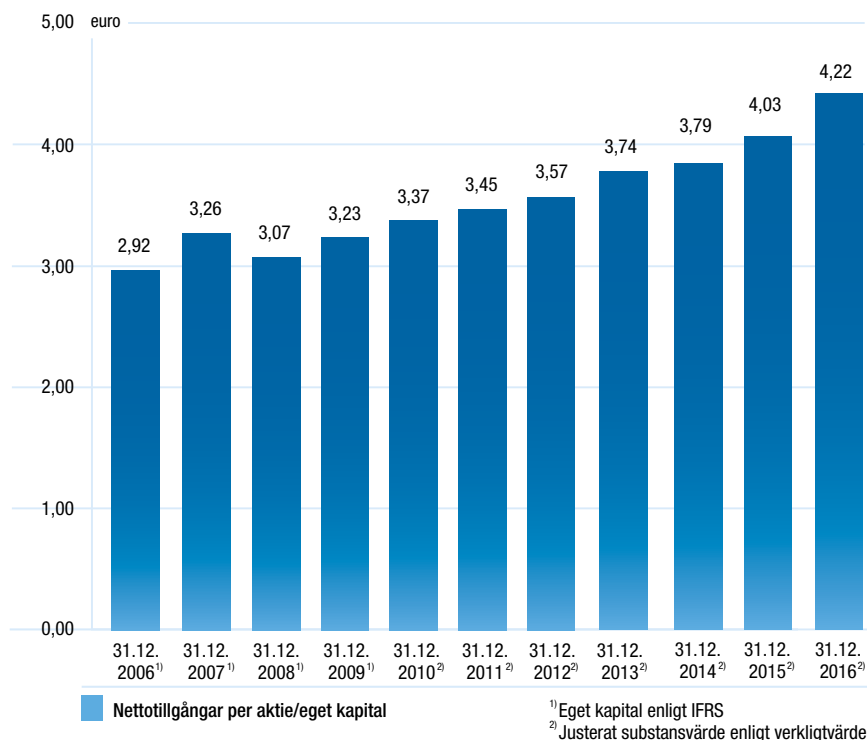
Under 2017 är ett centralt mål för bolagets verksamhet att på ett kontrollerat och lönsamt sätt expandera verksamheten. Målet är att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier och investera i nya fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Vi strävar fortsättningsvis efter att hålla uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå trots utmaningarna på hyresmarknaden.

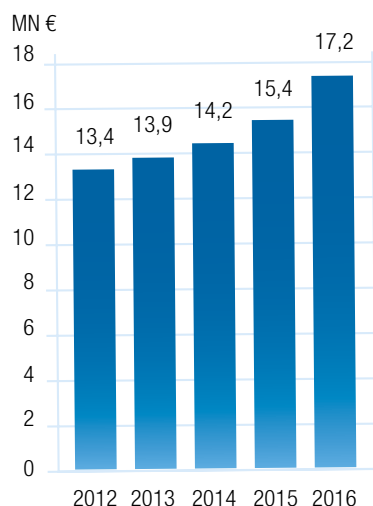
Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat kommer att förbättras under 2017 jämfört med 2016.

Framöver är bolagets mål att alltjämt fortsätta öka sitt fastighetsinnehav på ett lönsamt sätt, vilket började redan 2010. Marknadsvärdet på fastigheterna har ökat från 106,7 miljoner euro i slutet av 2010 till 192,1 miljoner euro. Bolagets höga soliditet och uthyrningsgrad ger bra förutsättningar att öka fastighetstillgångarna.

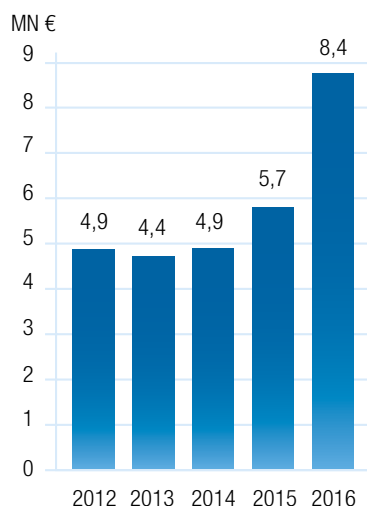
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



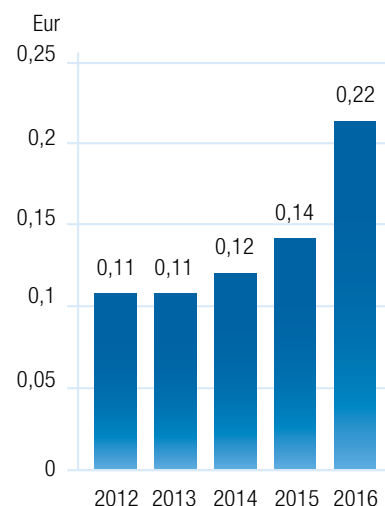
OMSÄTTNING MN € 2012–2016



RÖRELSEVINST MN € 2012–2016



RESULTAT/AKTIE, EUR 2012–2016



RESULTATRÄKNING

1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	Moderbolaget 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
OMSÄTTNING	1	17 153	15 377	17 153	15 379
Övriga rörelseintäkter		2 378	11	2 422	11
Personalkostnader	2	-833	-728	-833	-728
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-4 753	-4 286	-432	-431
Övriga rörelsekostnader	4	-5 519	-4 672	-12 166	-11 431
RÖRELSEVINST		8 427	5 702	6 145	2 800
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		4	22	1 688	1 863
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 539	-1 256	-1 577	-1 289
		-1 534	-1 234	111	574
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		6 893	4 469	6 257	3 374
Inkomstskatter	6	-1 575	-981	-1 252	-675
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		5 318	3 487	5 005	2 700

BALANSRÄKNING

1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2016	31.12.2015	Moderbolaget 31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	1 712	2 108
Materiella tillgångar	8	150 956	128 971	107	103
Investeringar	9	1	1	146 279	129 045
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		150 957	128 973	148 097	131 257
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		434	270	231	121
Övriga fordringar		680	1 333	676	1 328
Fordringar från företag inom samma koncern	10	0	1	0	0
Förutbetalda intäkter	11	2 233	25	3 584	902
Kassa och banktillgodohavanden		119	1 216	118	1 089
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		3 465	2 845	4 609	3 441
SUMMA AKTIVA		154 422	131 818	152 707	134 698

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2016	31.12.2015	Moderbolaget 31.12.2016	31.12.2015
PASSIVA					
EGET KAPITAL	12				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		1 984	2 003	1 984	2 003
Vinst för tidigare räkenskapsår		37 883	37 248	31 871	32 024
Räkenskapsårets vinst		5 318	3 487	5 005	2 700
		66 212	63 766	59 887	57 754
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital	13				
Uppskjuten skatt		3 125	2 153	0	0
Lån från finansinstitut		61 000	38 470	61 000	38 470
		64 125	40 623	61 000	38 470
Kortfristigt främmande kapital	14				
Lån från finansinstitut		20 470	23 440	20 470	23 440
Erhållna förskott		62	697	62	697
Leverantörsskulder		483	406	107	80
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	9 325	13 270
Övriga kortfristiga skulder		1 883	2 391	723	597
Upplupna kostnader		1 187	494	1 133	390
		24 085	27 428	31 819	38 473
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		88 210	68 051	92 819	76 943
SUMMA PASSIVA		154 422	131 818	152 707	134 698

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	Moderbolaget 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		5 318	3 487	5 005	2 700
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		429	339	429	339
Extraordinära intäkter		-2 378	-11	-2 430	-11
Avskrivningar och nedskrivningar		4 753	4 286	432	431
Finansiella poster		1 534	1 234	-111	-574
Skatter		1 575	981	1 252	675
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		492	-266	-367	-1 394
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		-672	818	133	89
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 404	-1 189	-1 443	-1 257
Erhållna räntor och finansiella intäkter		4	22	1 688	1 863
Betalda skatter		-678	-659	-678	-659
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		8 974	9 042	3 909	2 202
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-28 378	-9 350	-20 213	-3 186
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-2 975	552
Förskott		1 619	0	1 619	0
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-26 759	-9 350	-21 568	-2 634
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		30 000	21 000	30 000	21 000
Återbetalning av lån		-10 440	-11 940	-10 440	-11 940
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital		-20	-4 971	-20	-4 971
Betald aktieutdelning		-2 853	-3 013	-2 853	-3 013
Kassaflöde från finansiering		16 688	1 076	16 688	1 076
Förändring i likvida medel		-1 097	767	-972	644
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		1 216	448	1 089	445
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		119	1 216	118	1 089

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER 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. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

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

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 15 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

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

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

NETTOHYRESINTÄKTER

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

RÖRELSEVINST

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

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

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

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

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
1. Omsättning				
Hysesintäkter	17 139	15 361	17 139	15 364
Övriga försäljningsintäkter	14	15	14	15
	17 153	15 377	17 153	15 379
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	647	574	647	574
Pensionspremier	117	98	117	98
Övriga lönebikostnader	69	56	69	56
	833	728	833	728
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	261	221	261	221
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 43.673,38 euro (36.662,38 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen. Utöver denna och den lagstadgade ArPL-försäkringen finns det inga andra pensionsåtaganden för ledningen eller personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	397	397
Byggnader och konstruktioner	4 542	4 050	0	0
Maskiner och inventarier	137	158	36	34
Övriga materiella tillgångar	73	78	0	0
	4 753	4 286	432	431
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	4 871	4 230	11 524	11 001
Kostnader för försäljning och marknadsföring	110	81	110	81
Externa tjänster	127	95	127	95
Datakostnader	31	31	31	31
Övriga förvaltningskostnader	379	235	373	223
	5 519	4 672	12 166	11 431
Nettohyresintäkter	12 282	11 146		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	31	35	31	35
Uppdrag	1	3	1	3
	32	38	32	38

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 684	1 842
Från övriga	4	8	4	7
Återförda nedskrivningar	0	14	0	14
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	4	22	1 688	1 863
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-15	-10	-54	-45
Till övriga	-1 524	-1 245	-1 523	-1 245
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 539	-1 256	-1 577	-1 289
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 534	-1 234	111	574
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	1 311	675	1 252	675
Förändring i uppskjuten skatteskuld	264	307	0	0
	1 575	981	1 252	675

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
7. Immateriella tillgångar				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			3 093	3 093
Ökningar 1.1–31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			3 093	3 093
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			-985	-588
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			-397	-397
Bokfört värde 31.12			1 712	2 108
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			1 712	2 108
8. Materiella tillgångar				
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	31 078	29 381		
Ökningar 1.1–31.12	5 505	1 697		
Minskningar 1.1–31.12	-1 663	0		
Bokfört värde 31.12	34 921	31 078		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	130 372	110 110		
Ökningar 1.1–31.12	20 516	21 042		
Överföringar 1.1–31.12	3 127	-442		
Minskningar 1.1–31.12	-911	-339		
Anskaffningsvärde 31.12	153 104	130 372		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-33 644	-30 040		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	104	0		
Överföringar 1.1–31.12	0	442		
Avskrivningar 1.1–31.12	-4 542	-4 046		
Bokfört värde 31.12	115 022	96 728		
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	2 083	1 820	277	276
Ökningar 1.1–31.12	90	320	39	56
Överföringar 1.1–31.12	0	-3		
Minskningar 1.1–31.12	0	-55	0	-55
Anskaffningsvärde 31.12	2 172	2 083	316	277
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-1 279	-1 075	-173	-177
Överföringar 1.1–31.12	0	3		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	5	38	0	38
Avskrivningar 1.1–31.12	-210	-240	-36	-34
Bokfört värde 31.12	688	809	107	103
Ofullbordade förvärv 1.1	356	14 007		
Ökningar 1.1–31.12	4 577	3 211		
Minskningar 1.1–31.12	-4 608	-16 862		
Bokfört värde 31.12	325	356		
SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR	150 956	128 971	107	103
9. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			49 498	46 340
Ökningar 1.1–31.12			14 892	3 159
Minskningar 1.1–31.12			-8	0
Anskaffningsvärde 31.12			64 383	49 498
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)			81 896	79 547
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	146 279	129 045

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 64,4 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 53,5 miljoner euro. Det verkliga värdet överstiger för tjugotvå företags del det bokförda värdet med 57,4 miljoner euro medan det verkliga värdet för sex fastighetsbolag understiger det bokförda värdet med 4,0 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen vad gäller dessa sex fastighetsbolag inte är väsentlig och bestående.

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

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 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, Kervo	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Esbo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Esbo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tusby	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

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

	Koncernen		Moderbolaget	
1 000 euro	2016	2015	2016	2015
10. Fordringar från företag inom samma koncern				
Förutbetalda intäkter	0	1	0	0
	0	1	0	0
11. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	1 375	893
Fordran i form av köpepris	2 201	0	2 201	0
Övriga fordringar	32	25	8	9
	2 233	25	3 584	902

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
2015		
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016		
Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027

1 000 euro	Koncernen	2015	Moderbolaget	2015
	2016		2016	
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	2 003	6 975	2 003	6 975
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital	-20	-4 971	-20	-4 971
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	1 984	2 003	1 984	2 003
Akkumulerade vinstmedel 1.1	40 736	40 261	34 724	35 036
Aktieutdelning	-2 853	-3 013	-2 853	-3 013
Räkenskapsårets resultat	5 318	3 487	5 005	2 700
Akkumulerade vinstmedel 31.12	43 201	40 736	36 876	34 724
Summa eget kapital	66 212	63 766	59 887	57 754
Utdelningsbara medel			38 860	36 727

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
13. Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	3 125	2 153	0	0
	3 125	2 153	0	0
14. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	9 325	13 270
	0	0	9 325	13 270
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	240	113	240	113
Säkringsskulder (swap)	85	77	85	77
Personalkostnader	173	142	173	142
Fastighetsaffärer		77		0
Periodiserad skatt	605	28	605	28
Övriga	86	58	31	31
	1 187	494	1 133	390
15. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	32 750	34 850	32 750	34 850
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 404	-1 493	-1 404	-1 493
Valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	0	5 000	0	5 000
Avtalens verkliga värde	0	-97	0	-97

Dessutom har bolaget undertecknat ett ränteswapavtal på 15 miljoner euro som träder i kraft 1.12.2017 och löper ut 1.12.2032.

Avtalets verkliga värde var -1.427.614,22 euro 31.12.2016.

Med beaktande av avtalet som träder i kraft 1.12.2017 förfaller räntesäkringarna 31.12.2016 på följande sätt (teur) :

Räntesäkringar som gäller < 1 år	5 750
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	20 000
Räntesäkringar som gäller 3 år >	22 000
	47 750

Ränteswapavtalen har bundits till tre månaders euribor. Av låneportföljen i slutet av året på 81,5 miljoner euro har 43,5 miljoner euro bundits till tre månaders euribor och 24 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncernen limiter på 14 miljoner euro, som har förnyats årligen.

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

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2016	2015	Moderbolaget 2016	2015
16. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	81 470	61 910	81 470	61 910
Säkerheter				
- fastighetsbolagsaktier	10 905	10 905	10 905	10 905
- fastighetsinteckningar	60 030	51 629		
Säkerheter totalt	70 935	62 534	10 905	10 905
Övriga åtaganden	50	589	50	0
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	5 143	5 312		

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

17. Försäkringsvärden 31.12.2016

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

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

18. Närståendekrets

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

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

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2016

	st.	%	Röster	%
Aktier	23 766 320	100	23 766 320	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2016 (10 största)

Aktieägare	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas dödsbo	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Övriga	354 512	1,49
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 766 320	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2016 ett direkt innehav på sammanlagt 1 348 980 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 5,7 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 70,12 % i bolaget.

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 38 859 882,29 euro, varav räkenskapsårets vinst är 5 004 950,57 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 766 320 aktier 0,12 euro per aktie, sammanlagt 2 851 958,40 euro
- och att 36 007 923,89 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 15 mars 2017

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela
verkställande direktör

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

Helsingfors, den 15 mars 2017

PricewaterhouseCoopers Oy

Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti, CGR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Julius Tallberg-Fastigheter Abp

REVISION AV BOKSLUTET

UTTALANDE

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

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (fo-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2016. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

GRUND FÖR UTTALANDET

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

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

Oberoende

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR BOKSLUTET

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

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

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

REVISORNS ANSVAR FÖR REVISIONEN AV BOKSLUTET

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

Som del av en revision enligt god revisionssed

sionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

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

ÖVRIGA RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Övrig information omfattar informationen i verksamhetsberättelsen och årsberättelsen förutom bokslutet och vår revisionsberättelse avseende detta.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

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

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

Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den övriga informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

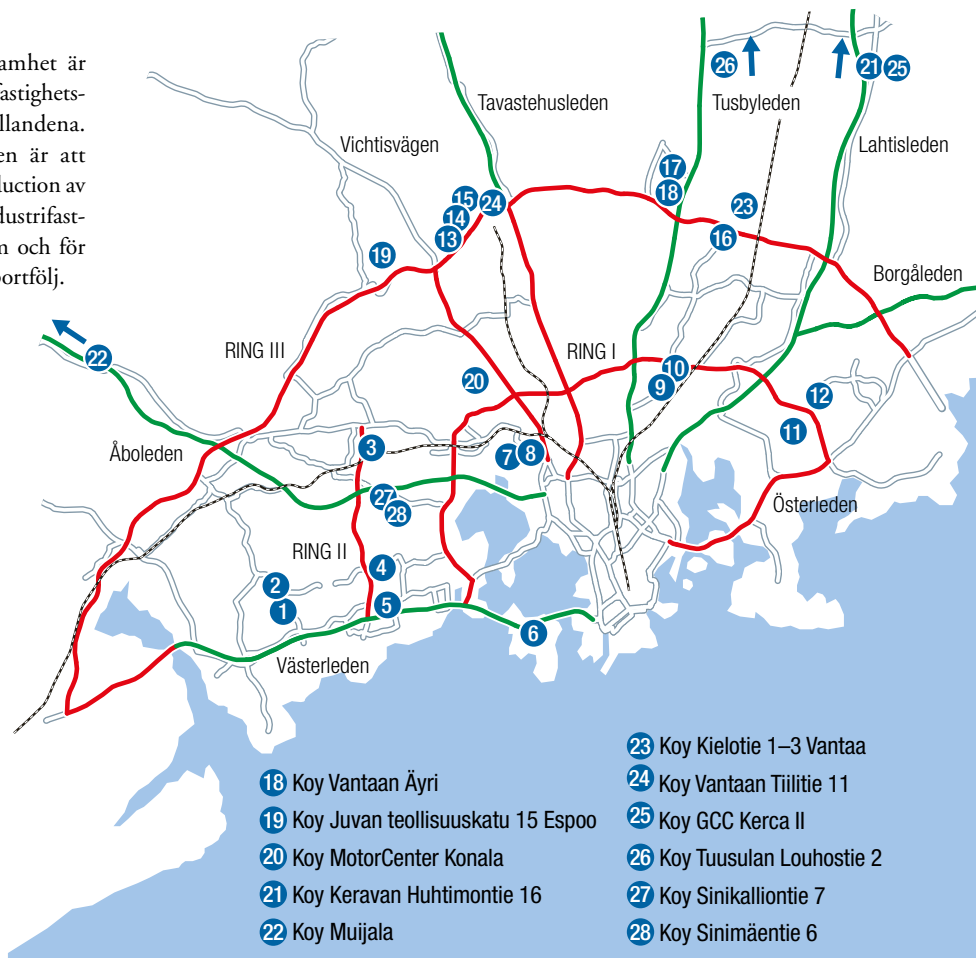
Helsingfors 15.3.2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Helsingfors

Janne Rajalahti
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 5
- 2 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 3 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 4 Koy Luomannotko 3
- 5 Koy Kappelitie 6
- 6 Koy Gylénintie 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



1 Esbo/Finno, Finlåndarvägen 5

Affärsfastighet
Uthyrbar area ca 7 900 m²

Hyregäster:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Kuntosali EVO
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorenegas Oy
- K1 Total Oy
- Ted's Garage Oy
- Carmeik Oy

2 Esbo/Finno, Finlåndarvägen 7

Kontorsfastighet
Uthyrbar area ca 6 100 m²

Hyregäster:

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

3 Esbo/Kilo, Karaåkersvägen 11–13

Kontorsfastighet
3 700 m²

Hyregäster:

- EKK:n Kannatusyhdistys
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

4 Esbo/Olarsbäcken, Bäckensänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 m²

Hyregäster:

- Lassila & Tikanoja Oy
- Ahlsell Oy

5 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 300 m²

Hyregäster:

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

6 Helsingfors/Drumsö, Gylénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 m²

Hyregäster:

- HNS-Lokalcentralen
- Love Home Oy
- Darra Oy

7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 m²

Hyregäster:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan

8 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 m²

Hyregäster:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsingfors/Åggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 600 m²

Hyregäster:

- Oy Schenker East Ab
- Victor Ek Muutot Oy

10 Helsingfors/Bocksbacka, Frälevägen 10

Kontorsfastighet
2 500 m²

Hyregäster:

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

11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet
2 900 m²

Hyregäster:

- Helsingfors stad
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 m²

Hyregäster:

- Cemet Oy
- Posti Oy

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 m²

Hyregäster:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy
- Auto Magnum Oy
- Erweko Oy

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 m²

Hyregäster:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Anvia Securi Oy

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 m²

Hyregäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

16 Helsingfors/Skomakarböle Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5–7

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 000 m²

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Oyj

17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
9 000 m²

Hyregäster:

- 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 m²

Hyregäster:

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

20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 m²

Hyregäster:

- K1 Total Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Baoming Oy

21 Kervo, Huhtimontie 16

Kontors- och produktionsfastighet
8 800 m²

- 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 m²

- Uthyrd i sin helhet till SATS Finland Oy

24 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industrifastighet
4 400 m²

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

25 Kervo/Ytterkervo, Alikervantie 83

Industrifastighet
4 314 m²

Hyregäster:

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

26 Tusby/Louhostie 2 och Louhoskuja 4

Kontors- och produktionsfastighet
5 868 m²

- Uthyrd i sin helhet till Chiller Oy

27 Esbo/Blåbergsvägen**28 Esbo/Blåbackavägen 6****Hyregäster:**

- Coriant Oy

DE NYASTE FASTIGHETSINVESTERINGARNA I BLÅBACKA I ESBO

Julius Tallberg-Fastigheter Abp köpte 15.7.2016 fastigheter av Coriant Oy (f.d. Tellabs Oy) på adresserna Blåbackavägen 6 och Blåbergsvägen 7.

Fastigheten vid Blåbackavägen 6 består av

tre byggnader med en total yta på ca 21 500 m². Genom ett långfristigt hyresavtal förblev Coriant Oy användare av kontors-, laboratorie- och lagerlokaler på ca 14 000 m².

Fastigheten vid Blåbergsvägen 7 är en kontorsbyggnad med fem våningar. För närvarande är byggnaden tom. Det är Tellabs Oy:s före

detta huvudkontor med en yta på ca 5 800 m².

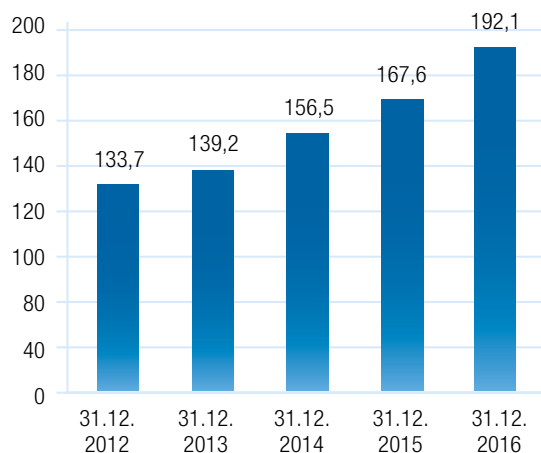
Förutom långfristigt hyreskassaflöde har fastigheterna avsevärd förädlingspotential. Fastigheten vid Blåbackavägen är belägen i området Knektbro-Torvknuten, som vid sidan av Finnå och Glomsån kommer att bli ett av de tre viktiga områdena för specialhandel i Esbo.



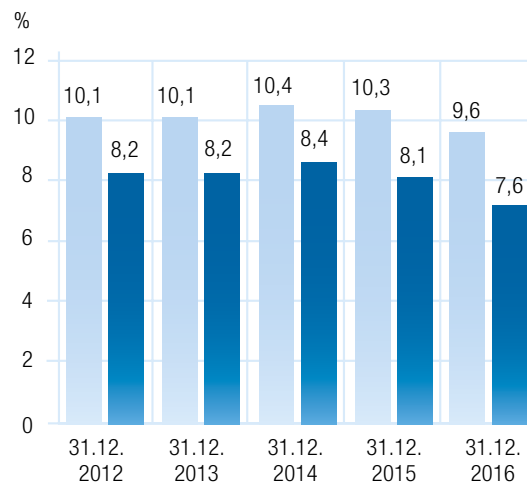
UTVIDGNING AV EUROPRESS

Dessutom investerade bolaget i en utbyggnad av Europress Group Oy:s produktionslokaler med 2 000 m². Projektet slutfördes planenligt 31.8.2016.

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



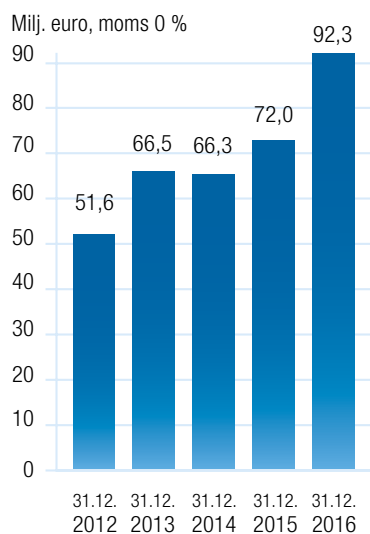
NETTOHYRESINTÄKT-%



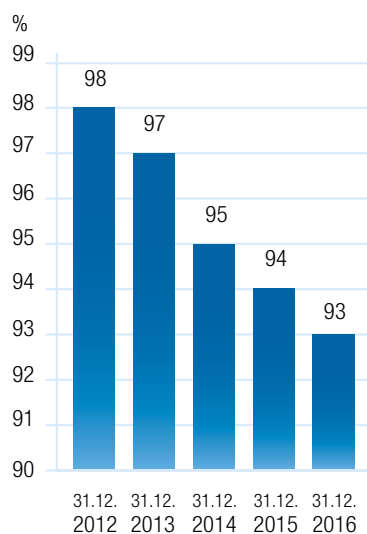
FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

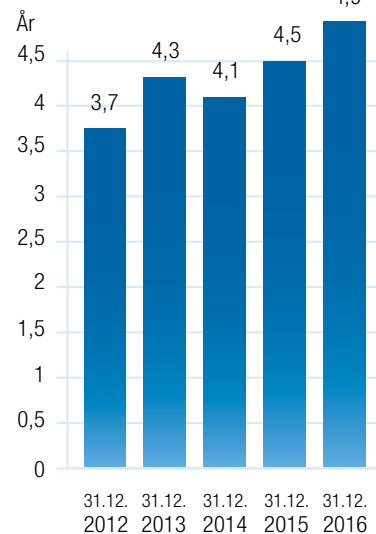
TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN 2012–2016



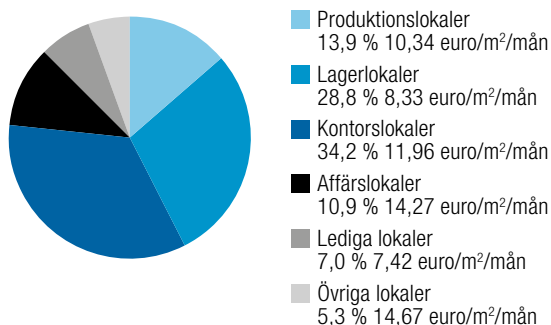
AVKASTNINGSVÄGD UTHYRINGSGRAD 2012–2016



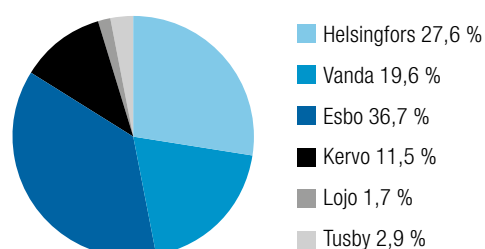
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID, MEDELVÄRDE 2012–2016



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



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2016

	Ägarandel %	Totalt	Våningsyta för Affär	uthyrning, htm ² Kontor	Lager/produktion	Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaff-år
Fastighetens namn								
HELSINGFORS								
Koy Gyldenintie 2	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 1)	23 646	0	0	23 646	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2	100	1 258	704	238	266	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 2)	3 969	0	1 395	2 574	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 3)	2 866	0	2 866	0	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011
Totalt		48 908	3 739	10 074	34 944	151	26 011	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 680	0	3 680	0	0	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 116	207	4 790	927	192	0	2005
Koy Espoon Suomalaistentie 5	100	7 916	7 916	0	0	0	1 690	2015
Koy Kappelitie 6	100	7 804	650	6 682	352	120	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 699	0	2 302	2 213	184	2 700	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15	100	4 922	0	845	2 777	1 300	0	2011
Koy Sinimäentie 6	100	21 458	0	8 691	12 767	0	17 571	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	5 825	0	3 800	0	2 025	0	2016
Totalt		62 420	8 773	30 790	19 036	3 821	29 525	
VANDA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 649	1 045	1 089	3 515	0	0	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 200	0	910	1 290	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	900	0	483	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358	0	329	4 029	0	23	2012
Totalt		26 310	1 145	6 567	14 573	4 025	28 771	
LOJO								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	5 090	2011
KERVO								
Koy Keravan Huhtimontie 16	100	8 829	0	982	7 847	0	3 947	2010
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014
Totalt		13 146	0	1 457	11 689	0	4 207	
TUSBY								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	1 898	2015
SAMTLIGA TOTALT								
		160 327	13 657	52 470	86 203	7 997	95 502	

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

**VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER
ABP:S FASTIGHETSINNEHAV**

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringsstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2016. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2013 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagskulder, obetalda mervärdesskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 24 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2015 och tre nya fastigheter. Nio av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnögsgården 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, åtta i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11-13 (två fastigheter), Finländarvägen 5-7, Blåbackavägen 6, Blåbergsvägen 7, Bäckasänkan 3, Kapellvägen 6 och Juva industrigatan 15,

sex i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, Tegelvägen 9, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6, Örevägen 4 - 6 och Konvaljvägen 1-3, två i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83 och Huhtimovägen 16-18, en i Tusby vid adressen Louhostie 2/Louhoskuja 4 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12. Siarvägen 12 i Esbo har sålts 2016.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 93,0 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid stigit med ungefär nio procent och värdet av hyreskontrakten stigit med ungefär 28 procent. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar ganska väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Det finns rikligt av outnyttjad byggnadsrätt mest på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13, Blåbackavägen 6 och Öresvägen 6.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundranittiofem miljoner etthundratusen (192.100.000) euro per 31.12.2016. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 19.1.2017

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringsstjänst

Ville Vaarala
värderingsexpert
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)



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