



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2017

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

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2017

Bolagets trettionde 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 17 april 2018 klockan 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen 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 5 april 2018 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 2017. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen

för utdelningen den 19.4.2018 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång den 26 april 2018.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2018

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

	31.12.2017	31.12.2016
Eget kapital per aktie, euro	2,80	2,79
Koncernens eget kapital, miljoner euro	66,6	66,2
- förändring %	0,5	3,8
Soliditet med marknadsvärden %	54	51
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,42	4,22
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	192,8	192,1
- förändring %	0,4	14,6
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	81,5	92,3
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,4	4,9

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Omsättning, miljoner euro	19,3	17,2
- förändring %	12,5	11,6
Vinst före skatter, miljoner euro	4,2	6,9
Resultat per aktie, euro	0,14	0,22
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,45	0,38
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,9	6,2
Avkastning på eget kapital, %	4,9	8,2
Utdelning per aktie, euro	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2017

Även 2017 lyckades Julius Tallberg-Fastigheter Abp uppnå omsättningsmålet för räkenskapsåret. Omsättningen på cirka 19,3 miljoner euro översteg omsättningen 2016 med cirka 12,5 %. Det innebär att vi redan sjunde året i rad kom upp till den bästa omsättningen i bolagets historia även om den generella ekonomiska osäkerheten gjorde att affärsklimatet alltså var utmanande också för fastighetssektorn.

Däremot uppnåddes inte resultatmålet. Räkenskapsårets resultat före skatter, cirka 4,2 miljoner euro, var cirka 2,66 miljoner euro (- 39 %) sämre än 2016. Resultatet belastades främst av uteblivna försäljningsvinster under 2017 (2016 redovisades en försäljningsvinst på ca 2,4 miljoner euro för försäljningen av aktiestocken i Kiinteistö Oy Tietäjäntie 12).

Bolaget samt Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt avslutade 24.5.2017 hyresavtalet om de ca 2 500 m² stora lokalerna i fastigheten vid Gyldénsvägen 2 på Drumsö. Avtalet hade en positiv effekt på bolagets omsättning 2017, men på grund av de icke-amorterade engångsavskrivningarna för totalrenoveringarna belastades resultatet för 2017 med ca 1,32 miljoner euro.

Räkenskapsårets nettohyresintäkter ökade från 12,3 miljoner euro till 13,8 miljoner euro (+ 12,2 %).

År 2017 förvärvades en ny fastighet då hela aktiestocken i KOY Keravan Huhtimontie 20 köptes av Lemminkäinen Talo Oy 15.6.2017. Det är en ca 2 ha stor obebyggd tomt, som ombyggdes till utomhuslager för Europress Group Oy som verkar i fastigheten bredvid. Hela investeringen uppgick till ca 1,9 miljoner euro.

28.9.2017 sålde Julius Tallberg-Fastigheter Abp hela aktiestocken i KOY Helsingin Valimontie 2 i Sockenbacka till en privat investerare. Det var en affärs- och kontorsfastighet på ca 1 300 m² som på grund av sin ringa storlek inte uppfyllde bolagets investeringskriterier. En försäljningsförlust på 61,5 tusen euro redovisades för affären.

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 det fortfarande finns ca 1,2 miljoner kvadratmeter tomma kontorslokaler i huvudstadsregionen, vilket motsvarar en underbelägningsgrad på ca 13,5 %. Under räkenskapsåret genomförde bolaget flera totalrenoveringar och ändringsarbeten av olika storlek antingen för att motsvara de nuvarande hyresgästernas förändrade behov av lokaler eller nya hyresgästers operativa och kvalitativa krav på lokalerna. De största ändringsarbetena utfördes i en

fastighet vid Petikkovägen i Vanda för vår långvariga hyresgäst Heidelberg.

I december 2017 ingick bolaget ett viktigt fortsatt hyresavtal med den långvariga hyresgästen Kopio Niini Oy om en ca 2 700 m² stor fastighet i Sockenbacka i Helsingfors. Andra volymmässigt viktiga förlängningar av hyresavtal ingicks inte, men däremot ingicks en hel del nya hyresavtal och förlängda hyresavtal. Efterfrågan på hyreslokaler var livlig under hela året. Värdet på bolagets hyresavtal vid årsskiftet var fortfarande högt, ca 81,5 miljoner euro (året innan 92,3 mn euro). Hyreskontraktens genomsnittliga längd var 4,4 år (4,9 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 relativt hög, 92 % (93 %). Uthyrningsgraden kan fortfarande anses vara god jämfört med den genomsnittliga underbelägningsgraden i huvudstadsregionen.

I kundnöjdhetsundersökningen som utfördes av KTI Kiinteistörieto Oy hösten 2017 och som utredde hyresgästernas nöjdhet med hyresvärden, lokalerna och tjänsterna klarade sig Julius Tallberg-Fastigheter Abp även väl. Enligt undersökningen är Julius Tallberg-Fastigheter Abp den näst mest eftertraktade hyresvärden bland de 20 hyresvärdar som omfattades av undersökningen. Nettorekommendationsindexet för vårt bolag var högst i hela materialet.

Under 2017 fortsatte bolaget att planera och genomföra 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 (- 2,0 mn euro) under 2017 om man beaktar nyförvärv, avyttringar och investeringar gjorda under räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick 31.12.2017 enligt en extern värdering till 192,8 miljoner euro (192,1 mn euro året innan), vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 4,42 euro/aktie (+ 4,7 %).

Bolagets soliditet enligt marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 54 procent (året innan 51 %).

FRAMTIDSUTSIKTER

Under 2018 är ett centralt mål för bolagets verksamhet fortfarande att på ett kontrollerat och lönsamt sätt expandera verksamheten. Ökningen av fastighetsstillgångarna har fortsatt utan avbrott sedan 2010. Målet är att sälja fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier och investera i nya fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Målet är att aktivt höja uthyrningsgraden på ca 92 % för det befintliga fastighetsbeståndet, eftersom hyresmarknaden återhämtat sig något.

Under 2018 och även under därpå följande år kommer bolaget att satsa ytterligare på förädling av fastighetsutvecklingsobjekten. Exempel på detta är ändringen av detaljplanen för Gyldénsvägen 2 på Drumsö till bostadshöghus och det påbörjade projektet för att utveckla fastigheten vid Blåbackavägen 6 i Esbo till affärslokaler.

Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat kommer att förbättras under 2018 jämfört med 2017.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp får en ny verkställande direktör under våren 2018, eftersom jag går i pension som 62-åring. Jag vill i detta sammanhang varmt tacka alla våra kunder, samarbetspartner, hyresgäster och kolleger, med vilka jag fått genomföra intressanta och varierande projekt i över 27 år.

Bolagets styrelse har utnämnt DI Timo Valtonen till ny vd från och med 1.5.2018. Jag önskar Timo lycka och framgång i de nya uppgifterna, och jag tror att bolaget under hans ledning kommer att växa enligt målen och etablera den redan uppnådda ställningen bland de mest eftertraktade hyresvärdarna i huvudstadsregionen.

Esbo, 20.2.2018

Hannu Vuorela
verkställande direktör

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2017–31.12.2017

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Affärsvolymen för 2017 landade enligt Catella på rekordartade cirka 10,0 miljarder euro. Föregående rekordvolum på 7,1 miljarder euro från 2016 överskreds med cirka 41 %. Fjölårets största transaktion var Blackstones förvärv av Spondas hela aktiestock. Det gängse värdet på Spondas fastigheter i Finland var 3,7 miljarder euro vid transaktionstidpunkten. Det var den största enskilda fastighetstransaktionen på den finska marknaden genom tiderna.

År 2017 var de internationella investerarnas andel av transaktionsvolymen 77 %, vilket var högre än någonsin tidigare. Andelen utländska investerare var särskilt stor inom kontors-, affärs- och logistikfastigheter. Däremot var andelen utländska investerare fortfarande låg inom vårdfastigheter och bostäder.

En orsak till den ökade transaktionsvolymen är att de internationella institutionella investerarna söker efter nya investeringsobjekt. I denna bemärkelse är fastigheter attraktiva investeringsobjekt, eftersom avkastningen på alternativa investeringsinstrument, såsom räntepapper, är låg medan risken på aktiemarknaden har ökat.

Den ekonomiska återhämtningen på sistone har börjat återspeglas på hyresmarknaden för kontorslokaler i huvudstadsregionen. Även hyresnivån har stigit något för lokaler med bra läge, och framtidsutsikterna är positiva. Företagen vågar återigen fatta beslut om sina lokaler. Den ökande efterfrågan riktar sig till kontorslokaler med moderna lösningar och en modern design. Tills vidare har nya hyresavtal ingåtts mest om relativt små lokaler.

Trots det positiva sentimentet är det övergripande läget på hyresmarknaden för kontor i huvudstadsregionen fortfarande en utmaning, och skillnaderna är stora mellan olika kontorsområden. Hyresläget för lokaler som är föråldrade till sitt yttre och sin funktionalitet är fortfarande en utmaning. Utvecklingen av lediga kontorslokaler har varit växande under nästan hela 2000-talet, och det finns fortfarande ca 1,2 miljoner kvadratmeter lediga kontorslokaler, vilket motsvarar en underbelägnings-

grad på ca 13,5 % i hela huvudstadsregionen.

Underbelägningsgraden för affärslokaler har trots det ekonomiska läget och utmaningarna inom detaljhandeln varit relativt låg, något under 5 %. De nya stora köpcentrumsprojekten som byggs för närvarande kommer att öka konkurrensen, vilket i synnerhet belastar efterfrågan på och uthyrningen av så kallade B-klassens affärslokaler.

Inga större förändringar har inträffat i underbeläggningen för industri- och lagerlokaler. Underbelägningsgraden är under 7 %, vilket är ungefär dubbelt mer än före finanskrisen.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 3,7 miljoner euro (30,6 mn euro).

Den största investeringen gjordes i Kervo, där bolaget 15.6.2017 köpte hela aktiestocken i KOy Keravan Huhtimontie 20 av Lemminkäinen Talo Oy. Det var en obebyggd tomt som under hösten 2017 byggdes till Europress Group Oy:s utomhuslager. Hela investeringen uppgick till ca 1,9 miljoner euro.

28.9.2017 sålde bolaget hela aktiestocken i KOy Helsingin Valimotie 2 i Sockenbacka till en privat investerare. Det var en affärs- och kontorsfastighet på ca 1 300 m² som på grund av sin ringa storlek inte uppfyllde bolagets inves-

teringskriterier.

Bolagets styrelse utnämnde DI Timo Valtonen till bolagets nya vd från och med 1.5.2018 då bolagets nuvarande vd Hannu Vuorela går i pension.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens omsättning från hyror 1.1–31.12.2017 var 19,3 miljoner euro (17,2 mn euro). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög, 92 % (93 %), och nettohyresintäkterna uppgick till 13,8 miljoner euro (12,3 mn euro).

Räkenskapsårets resultat före skatter var 4,2 miljoner euro och nådde inte upp till fjölårets nivå (6,9 mn euro), då en försäljningsvinst på 2,4 miljoner euro redovisades för KOy Tietäjäntie 12. Under räkenskapsåret 2017 redovisades en försäljningsförlust på 61,5 tusen euro för KOy Helsingin Valimotie 2. Dessutom belastades resultatet av att hyresavtalet med Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt vid Gyldénsvägen på Drumsö upphörde i förtid. Detta belastade resultatet 2017 med ca 1,32 miljoner euro.

Det totala värdet på hyreskontrakten 31.12.2017 var 81,5 miljoner euro (92,3 mn euro) och den genomsnittliga längden på hyreskontrakten, 4,4 år (4,9 år).

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

NYCKELTAL			
Räkenskapsår	2017	2016	2015
Uthyrningsgrad, %	92	93	94
Omsättning, teur	19 305	17 153	15 377
Rörelsevinst, teur	5 743	8 427	5 702
Rörelsevinst (%)	29,7	49,1	37,1
Resultat per aktie, euro	0,14	0,22	0,14
Eget kapital per aktie, euro	2,80	2,79	2,68
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	3,9	6,2	4,6
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,9	8,2	5,3
Soliditet i förhållande till marknadsvärdet, %	54	51	57

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 45 % (43 %) och enligt marknadsvärden 54 % (51 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten under räkenskapsåret uppgick till 10,8 miljoner euro (9,0 mn euro). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 3,7 miljoner euro (28,4 mn euro).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till -7,4 miljoner euro (16,7 mn euro). Koncernen avbetalade lån för 9,5 miljoner euro (10,4 mn euro). Bolaget lyfte nya lån för 5 miljoner euro (30 mn euro). Bolaget använde 71 tusen euro (20 tusen euro) till förvärv av egna aktier och betalade aktieutdelning på 2,9 miljoner euro (2,9 mn euro).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2017 till 77,0 miljoner euro (81,5 mn euro).

För att säkra sig mot eventuella högre krediträntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för 2018–2024. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2017 till 42,0 miljoner euro (32,8 mn euro), vilket innebär att räntesäkringsgraden låg på 55 % (40 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar justerades 31.12.2017. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknads-

läget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. Det verkliga värdet sjönk -2,0 M€ (-0,3 mn euro) jämfört med 31.12.2016 med beaktande av nya investeringar, försäljning och investeringar på totalt 2,7 miljoner euro (24,8 mn euro). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2017 till 192,8 miljoner euro (31.12.2016: 192,1 mn euro). I värderingsanalysernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,4 % (avkastningskravet 31.12.2016 var 8,2 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2018.

Aktiens justerade substansvärde enligt verkliga värden uppgick 31.12.2017 till 4,42 euro/aktie (31.12.2016: 4,22 euro/aktie).

AKTIER

Styrelsen utnyttjade bolagsstämmans fullmakt att förvärva egna aktier mellan 28.4.2017 och 18.5.2017. Anskaffningspriset var 4,10 euro per aktie och sammanlagt 16.380 aktier förvärvades (4.732 st.). Aktierna har makulerats.

Antalet utestående aktier 31.12.2017 var 23.749.940 st.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma fastställde bolagets bokslut 12.4.2017 för 2016 och beviljade styrelsemedlemmarna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

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

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2.300.000 egna aktier i bolaget. Aktierna förvärvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet under tiden mellan 27.4.2016 och 17.5.2016. Anskaffningspriset var 4,10 euro per aktie och sammanlagt 16 380 aktier förvärvades.

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapsår	2017	2016	2015
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Personal kostnader, tusen euro	796	833	728

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2017	31.12.2016
EGET KAPITAL FAS	66 570	66 212
Värdering av förvaltningsfastigheter	46 580	41 250
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-8 133	-7 149
AKTIESTOCKENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE	105 017	100 313
ANTAL AKTIER	23 749 940	23 766 320
AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	4,42	4,22

UTSIKTER FÖR 2017 OCH FRAMTIDEN

Under 2018 är ett centralt mål för bolagets verksamhet fortfarande 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.

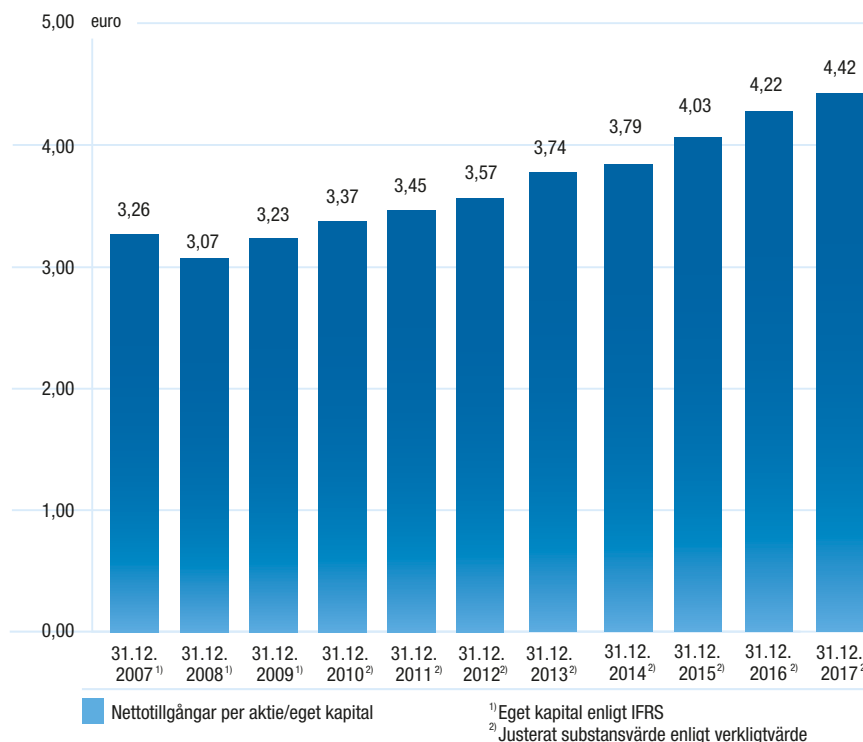
Målet är att aktivt höja uthyrningsgraden på ca 92 % för det befintliga fastighetsbeståndet, eftersom hyresmarknaden återhämtat sig något.

Under 2018 kommer bolaget att satsa ytterligare på förädling av fastighetsutvecklingsobjekten. Exempel på detta är ändringen av detaljplanen för Gyldénsvägen 2 på Drumsö till bostadshöghus och det påbörjade projektet för att utveckla fastigheten vid Blåbackavägen 6 i Esbo till affärslokaler.

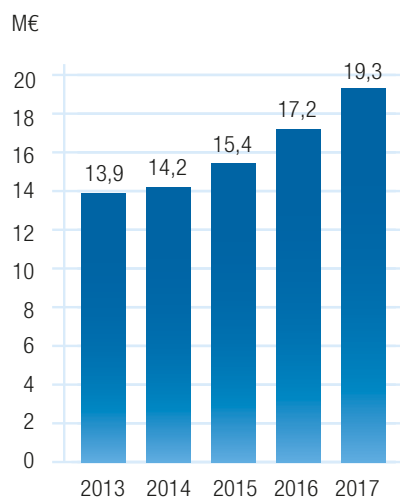
Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat kommer att förbättras under 2018 jämfört med 2017.

Framöver är bolagets mål att alltjämt fortsätta öka sitt fastighetsinnehav på ett lönsamt sätt, vilket började redan 2010.

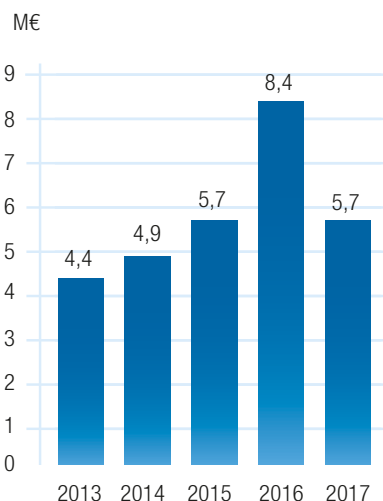
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



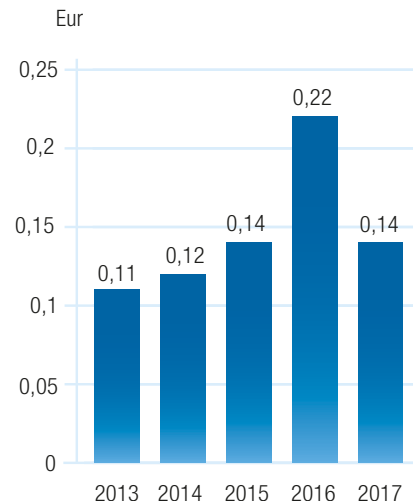
OMSÄTTNING M€ 2013–2017



RÖRELSEVINST M€ 2013–2017



RESULTAT PER AKTIE, EURO 2013–2017



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	Moderbolaget 1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
OMSÄTTNING	1	19 305	17 153	19 289	17 153
Övriga rörelseintäkter		0	2 378	0	2 422
Personalkostnader	2	-796	-833	-796	-833
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-6 509	-4 753	-1 739	-432
Övriga rörelsekostnader	4	-6 257	-5 519	-13 270	-12 166
RÖRELSEVINST		5 743	8 427	3 484	6 145
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränteintäkter och finansiella intäkter		6	4	1 636	1 688
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 522	-1 539	-1 562	-1 577
		-1 516	-1 534	73	111
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		4 227	6 893	3 558	6 257
Inkomstskatter	6	-946	-1 575	-712	-1 252
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		3 281	5 318	2 846	5 005

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2017	31.12.2016	Moderbolaget 31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	0	1 712
Materiella tillgångar	8	146 301	150 956	82	107
Investeringar	9	1	1	142 052	146 279
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		146 302	150 957	142 134	148 097
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		379	434	268	231
Övriga fordringar		533	680	428	676
Förutbetalda intäkter	10	39	2 233	1 325	3 584
Kassa och banktillgodohavanden		2 587	119	2 587	118
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		3 538	3 465	4 608	4 609
SUMMA AKTIVA		149 840	154 422	146 742	152 707

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2017	31.12.2016	Moderbolaget 31.12.2017	31.12.2016
PASSIVA					
EGET KAPITAL	11				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		1 913	1 984	1 913	1 984
Vinst för tidigare räkenskapsår		40 349	37 883	34 024	31 871
Räkenskapsårets vinst		3 281	5 318	2 846	5 005
		66 570	66 212	59 810	59 887
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital	12				
Uppskjuten skatt		3 332	3 125	0	0
Erhållna förskott		0	0	0	0
Lån från finansinstitut		66 000	61 000	66 000	61 000
		69 332	64 125	66 000	61 000
Kortfristigt främmande kapital	13				
Lån från finansinstitut		11 000	20 470	11 000	20 470
Erhållna förskott		16	62	16	62
Leverantörsskulder		656	483	214	107
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	8 486	9 325
Övriga kortfristiga skulder		1 653	1 883	660	723
Upplupna kostnader		614	1 187	556	1 133
		13 938	24 085	20 932	31 819
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		83 270	88 210	86 932	92 819
SUMMA PASSIVA		149 840	154 422	146 742	152 707

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	Moderbolaget 1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		3 281	5 318	2 846	5 005
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		791	429	1 240	429
Extraordinära intäkter		0	-2 378	0	-2 430
Avskrivningar och nedskrivningar		6 509	4 753	1 739	432
Finansiella poster		1 516	1 534	-73	-111
Skatter		946	1 575	712	1 252
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		195	492	-471	-367
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		-140	-672	-33	133
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 500	-1 404	-1 540	-1 443
Erhållna räntor och finansiella intäkter		6	4	1 636	1 688
Betalda skatter		-811	-678	-798	-678
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		10 793	8 974	5 256	3 909
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-3 703	-28 378	-733	-20 213
Investeringar i övriga placeringar		0	0	2 910	-2 975
Försäljningsintäkter		3 255	1 619	2 913	1 619
Skatt på försäljning av placeringsfastigheter		-484	0	-484	0
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-932	-26 759	4 606	-21 568
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		5 000	30 000	5 000	30 000
Lån från koncernbolag		0	0	0	0
Återbetalning av lån		-9 470	-10 440	-9 470	-10 440
Förvärv av egna aktier		-71	-20	-71	-20
Betald aktieutdelning		-2 852	-2 853	-2 852	-2 853
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING		-7 393	16 688	-7 393	16 688
Förändring i likvida medel		2 468	-1 097	2 469	-972
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.		119	1 216	118	1 089
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12.		2 587	119	2 587	118

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 14 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

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

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

NETTOHYRESINTÄKTER

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

RÖRELSEVINST

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

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i 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 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
1. Omsättning				
Hyresintäkter	19 291	17 139	19 275	17 139
Övriga försäljningsintäkter	14	14	14	14
	19 305	17 153	19 289	17 153
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	624	647	624	647
Pensionspremier	104	117	104	117
Övriga lönebikostnader	68	69	68	69
	796	833	796	833
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	224	261	224	261
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 52.043 euro (43.673,38 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	1712	397
Byggnader och konstruktioner	6 319	4 542	0	0
Maskiner och inventarier	112	137	27	36
Övriga materiella tillgångar	78	73	0	0
	6 509	4 753	1 739	432
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	5 528	4 871	12 119	11 524
Försäljningsförlust	62	0	496	0
Kostnader för försäljning och marknadsföring	154	110	154	110
Externa tjänster	133	127	133	127
Datakostnader	37	31	37	31
Övriga förvaltningskostnader	343	379	330	373
	6 257	5 519	13 270	12 166
Nettohyresintäkter	13 777	12 282		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	46	31	46	31
Uppdrag	6	1	6	1
	52	32	52	32

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 630	1 684
Från övriga	6	4	6	4
Återförda nedskrivningar	0	0	0	0
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	6	4	1 636	1 688
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-14	-15	-55	-54
Till övriga	-1 508	-1 524	-1 508	-1 523
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 522	-1 539	-1 562	-1 577
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 516	-1 534	73	111
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	726	1 311	712	1 252
Förändring i uppskjuten skatteskuld	221	264	0	0
	946	1 575	712	1 252

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
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			-1 381	-985
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			-1 712	-397
Bokfört värde 31.12			0	1 712
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			0	1 712
8. Materiella tillgångar				
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	34 921	31 078		
Ökningar 1.1–31.12	736	5 505		
Minskningar 1.1–31.12	-971	-1 663		
Bokfört värde 31.12	34 685	34 921		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	153 104	130 372		
Ökningar 1.1–31.12	1 443	20 516		
Överföringar 1.1–31.12	0	3 127		
Minskningar 1.1–31.12	-1 456	-911		
Anskaffningsvärde 31.12	153 091	153 104		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-38 082	-33 644		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	574	104		
Överföringar 1.1–31.12	0	0		
Avskrivningar 1.1–31.12	-6 319	-4 542		
Bokfört värde 31.12	109 264	115 022		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1	2 172	2 083	316	277
Ökningar 1.1–31.12	1 227	90	2	39
Överföringar 1.1–31.12	0	0	0	0
Minskningar 1.1–31.12	-63	0	0	0
Anskaffningsvärde 31.12	3 337	2 172	318	316
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-1 484	-1 279	-209	-173
Överföringar 1.1–31.12	0	0	0	0
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	60	5	0	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-190	-210	-27	-36
Bokfört värde 31.12	1 722	688	82	107
Ofullbordade förvärv 1.1	325	356		
Ökningar 1.1–31.12	305	4 577		
Minskningar 1.1–31.12	0	-4 608		
Bokfört värde 31.12	630	325		
SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR	146 301	150 956	82	107
9. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			64 383	49 498
Ökningar 1.1–31.12			23	14 892
Minskningar 1.1–31.12			-1 209	-8
Anskaffningsvärde 31.12			63 197	64 383
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)			78 855	81 896
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	142 052	146 279

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 63,2 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 59,2 miljoner euro.

Det verkliga värdet överstiger för tjugo företags del det bokförda värdet med 63,8 miljoner euro medan det verkliga värdet för sju fastighetsbolag understiger det bokförda värdet med 4,6 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen vad gäller dessa sju 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 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 Keravan Huhtimontie 20, 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	2017	2016	2017	2016
10. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	1 317	1 375
Fordran i form av köpepris	0	2 201	0	2 201
Övriga fordringar	39	32	9	8
	39	2 233	1 325	3 584

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

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

1 000 euro	Koncernen 2017	2016	Moderbolaget 2017	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	1 984	2 003	1 984	2 003
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital	-71	-20	-71	-20
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	1 913	1 984	1 913	1 984
Ackumulerade vinstmedel 1.1	43 201	40 736	36 876	34 724
Aktieutdelning	-2 852	-2 853	-2 852	-2 853
Utdelning som inte inlösts	0	0	0	0
Räkenskapsårets resultat	3 281	5 318	2 846	5 005
Ackumulerade vinstmedel 31.12	43 630	43 201	36 870	36 876

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
Summa eget kapital	66 570	66 212	59 810	59 887
Utdelningsbara medel			38 783	38 860
12. Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	3 332	3 125	0	0
13. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	8 486	9 325
	0	0	8 486	9 325
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	247	240	247	240
Säkringsskulder (swap)	99	85	99	85
Personalkostnader	160	173	160	173
Periodiserad skatt	37	605	37	605
Övriga	71	86	13	31
	614	1 187	556	1 133
14. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	42 000	32 750	42 000	32 750
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 997	-1 404	-1 997	-1 404

Räntesäkringarna förfaller 31.12.2017 på följande sätt (euro):

Räntesäkringar som gäller < 1 år	0
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	20 000 000
Räntesäkringar som gäller 3 år >	22 000 000
	42 000 000

Ränteswapavtalen har bundits till tre månaders euribor. Av låneportföljen i slutet av året på 77 miljoner euro har 37 miljoner euro bundits till tre månaders euribor, 24 miljoner euro till sex månaders euribor och 5 miljoner euro till tolv månaders euribor. Dessutom har koncernen limiter på 14 miljoner euro varav 11 miljoner euro var i bruk per 31.12.2017. Limiterna 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 2017	2016	Moderbolaget 2017	2016
15. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	77 000	81 470	77 000	81 470
Säkerheter				
- fastighetsbolagsaktier	18 888	25 959	18 888	25 959
- fastighetsinteckningar	61 530	61 530	0	0
Säkerheter totalt	80 419	87 490	18 888	25 959
Övriga åtaganden	50	50	50	50
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	4 649	5 143		

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

16. Försäkringsvärden 31.12.2017

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.

17. 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 31.12.2017

	st.	%	Röster	%
Aktier	23 749 940	100	23 749 940	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2017 (10 största)

	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Aktieägare		
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,12
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas dödsbo	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,86
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Övriga	338 132	1,42
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 749 940	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2017 ett direkt innehav på sammanlagt 1 345 980 aktier.

Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 5,7 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 70,17 % i bolaget.

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 38 782 754,79 euro, varav räkenskapsårets vinst är 3 280 823,99 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 749 940 aktier 0,12 euro per aktie, sammanlagt 2 849 992,80 euro
- och att 34 019 806,02 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 27 februari 2018

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela
verkställande direktör

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

Helsingfors, den 27 februari 2018

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.–31.12.2017. 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 revi-

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.

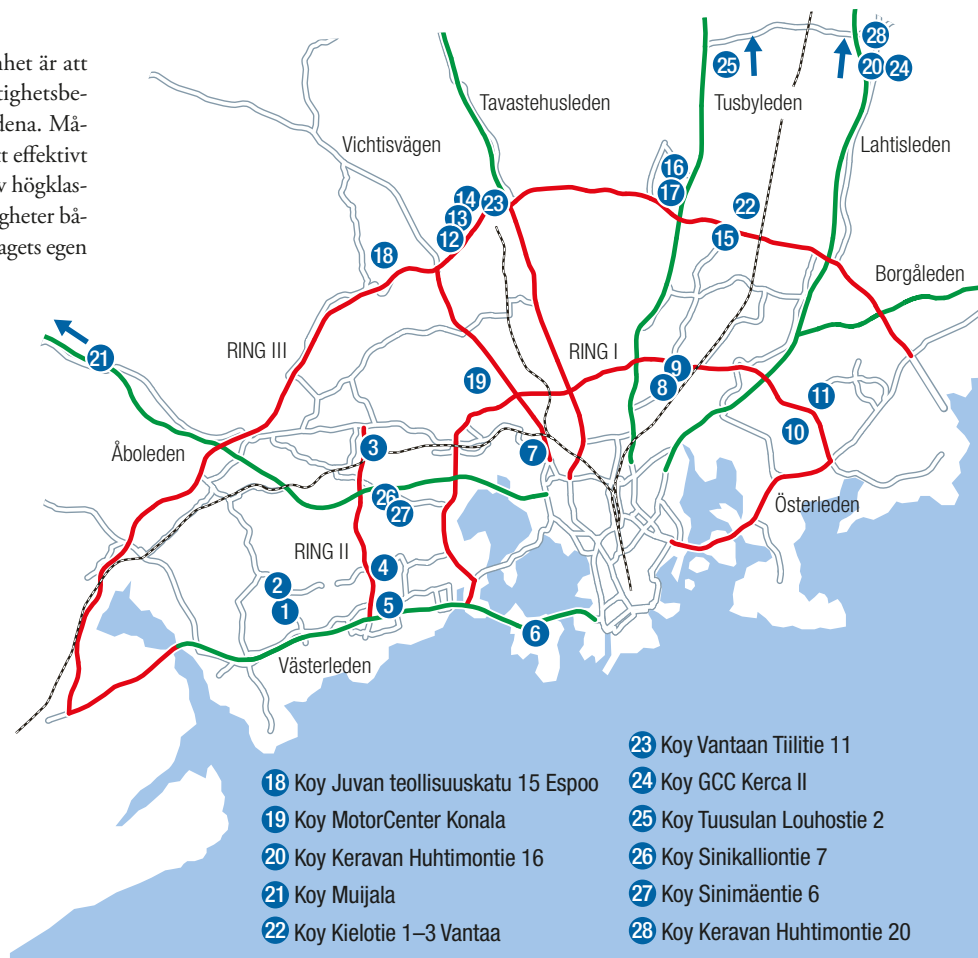
Helsingfors 27.2.2018

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 production 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 Gyldeintie 2
- 7 Koy Helsingin Höyläamitie 2
- 8 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 9 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 10 Koy Kivensilmänkuja 2
- 11 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 12 Koy Petikon Palvelutalo
- 13 Koy Tiilitie 8
- 14 Koy Tiilitie 10
- 15 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 16 Koy Äyritie 4
- 17 Koy Vantaan Äyri



- 18 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 19 Koy MotorCenter Konala
- 20 Koy Keravan Huhtimontie 16
- 21 Koy Muijala
- 22 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 23 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 24 Koy GCC Kerka II
- 25 Koy Tuusulan Louhostie 2
- 26 Koy Sinikalliontie 7
- 27 Koy Sinimäentie 6
- 28 Koy Keravan Huhtimontie 20

1 Esbo/Finno, Finländarvägen 5

Affärsfastighet
Uthyrbar area ca 7 900 m²

Hyregäster:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Fysioline Fressi Oy
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorenas Oy
- K1 Total Oy
- Ted's Garage Oy
- Carmeik Oy

2 Esbo/Finno, Finländarvägen 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

4 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 m²

Hyregäster:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- 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, Gyldeintie 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 m²

Hyregäster:

- Love Home Oy
- Darra Oy

7 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 m²

- Uthyrd i sin helhet till Kopio Niini Oy

8 Helsingfors/Äggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 600 m²

Hyregäster:

- Oy Schenker East Ab
- Victor Ek Muutot Oy

9 Helsingfors/Bocksbacka, Frälsevägen 10

Kontorsfastighet
2 500 m²

Hyregäster:

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

10 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet
2 900 m²

Hyregäster:

- Helsingfors stad
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

11 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgården 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 m²

Hyregäster:

- Cemet Oy
- Posti Oy

12 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 m²

Hyregäster:

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

13 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 m²

Hyregäster:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Viria Securi Oy

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 m²

Hyregäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

15 Helsingfors/Skomakarböle Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5–7

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 000 m²

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Oy

16 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
9 000 m²

Hyregäster:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy
- Wing Medical Oy

17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

18 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet
5 000 m²

Hyregäster:

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

19 Helsingfors/Kånala, Korsäkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 m²

Hyregäster:

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

20 Kervo, Huhtimontie 16

Kontors- och produktionsfastighet
8 800 m²

- Uthyrd i sin helhet till Europress Group Oy

21 Lojo/Muijala, Sauvobricken 12

Affärs- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Constructor Finland Oy

22 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

Motion och välstånd
3 300 m²

- Uthyrd i sin helhet till SATS Finland Oy

23 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industriefastighet
4 400 m²

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

24 Kervo/Ytterkervo, Alikeravantie 83

Industriefastighet
4 314 m²

Hyregäster:

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

25 Tusby/Louhostie 2 och Louhoskuja 4

Kontors- och produktionsfastighet
5 868 m²

- Uthyrd i sin helhet till Chiller Oy

26 Esbo/Blåbergsvägen 7

Kontorsfastighet 5 825 m²

- Inga hyrestagare

27 Esbo/Blåbackavägen 6

Affärsfastighet 21 458 m²

Hyregäster:

- Coriant Oy
- Sauli Rodus Oy SR Logistiikka
- Garden Living Oy
- Monday to Sunday Home Oy
- Country White Oy
- Eläinklinikka Livet Oy

28 Kervo, Huhtimontie 20

Lagringsområde utomhus

- Uthyrd i sin helhet till Europress Group Oy

FÖRVÄRV AV OBEBYGGD FASTIGHET I KERVO

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har 15.6.2017 av Lemminkäinen Talo Ab förvärvat en obebyggd fastighet i Kervo belägen på adressen Huhtimontie 20.

Fastighetens areal är 19 641 m² och den är rågranne till bolagets fastighet på adressen Huhtimontie 16, på dess norra sida.

Den köpta fastigheten renoverades först för att betjäna hyresgästen Europress Group Ab:s behov för utomhuslagring på adressen Huh-

timontie 16. På den bifogade bilden från november 2017 har utomhuslagringsområdet nyligen tagits i bruk. I framtiden kan Europress Group Ab:s nuvarande lokaler byggas ut till den nya tomten.

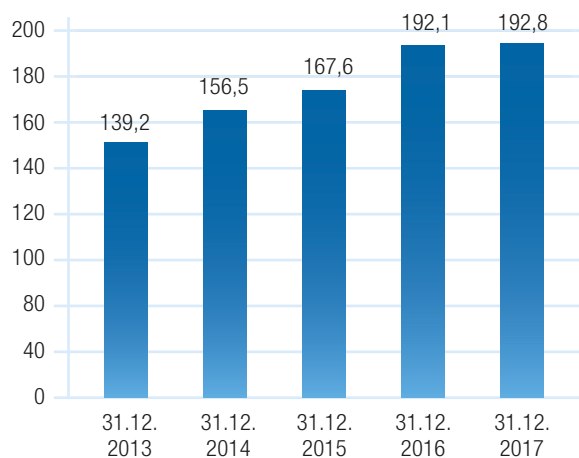


FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET I SOCKENBACKA

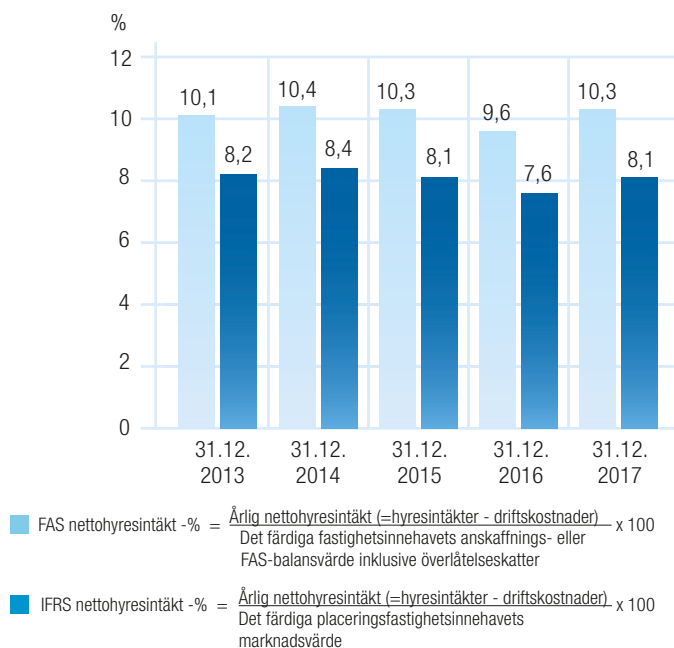
Julius Tallberg-Fastigheter Abp har 28.9.2017 sålt hela aktiestocken i bolaget Kiinteistö Oy Helsingin Valimotie 20 i Sockenbacka till en privat investerare.

Objektet på cirka 1 300 m² var det minsta i bolagets fastighetsportfölj, bl.a. därför uppfyllde det inte bolagets centrala investeringskriterier.

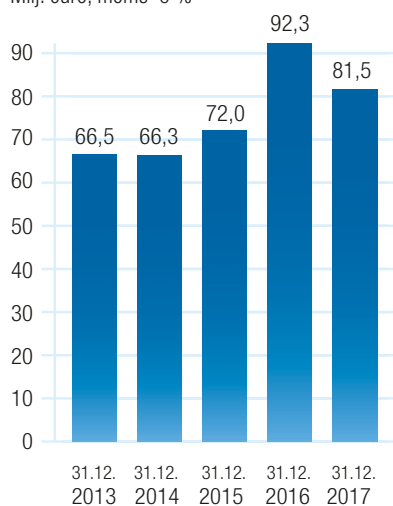
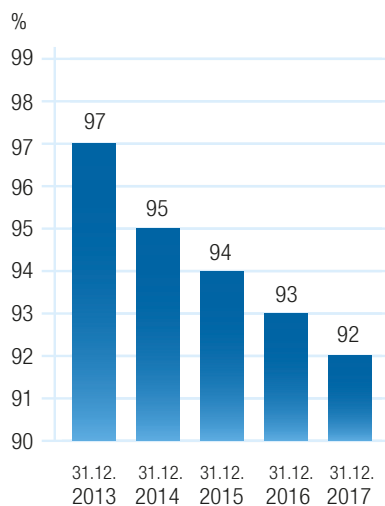
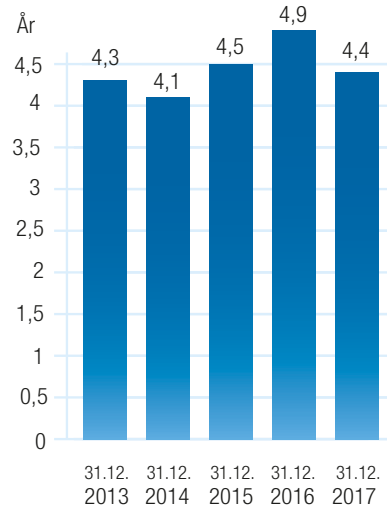
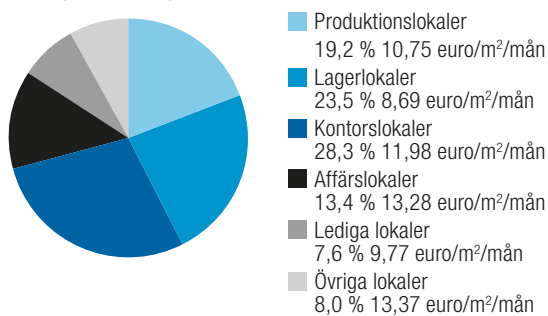
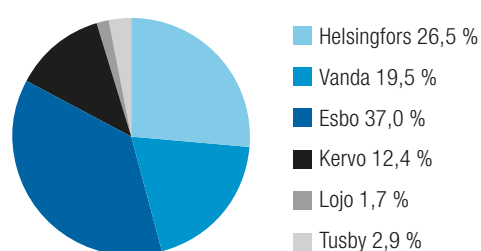
FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN
2013–2017

Milj. euro, moms 0 %

AVKASTNINGSVÄGD UTHYRNINGSGRAD
2013–2017HYRESKONTRAKTENS LÖPTID,
MEDELVÄRDE 2013–2017HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/
MÅN. (MOMS 0 %)FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT
MARKNADSVÄRDE

FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2017

	Ägar- andel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, htm ² Affär	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 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		47 650	3 035	9 836	34 678	101	24 111	
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 Keravan Huhtimontie 20	100	0	0	0	0	0	9 821	2017
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014
Totalt		13 146	0	1 457	11 689	0	14 028	
TUSBY								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	1 898	2015
SAMTLIGA TOTALT								
		159 069	12 953	52 232	85 937	7 947	103 423	

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 31.12.2030.³⁾ 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 31.12.2017. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2017 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagskulder, obetalda mervärdesskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 26 fastigheter som alla värderades för ett år sedan 31.12.2016. Utöver dessa har under år 2017 köpts en tomt, som är belägen bredvid en av fastigheterna. Åtta av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsövägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnögsgården 2, Hyvlerivägen 2, och Korsåkersvägen 21, åtta i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Finländarvägen 5–7, Blåbackavägen 6, Blåbergsvägen 7, Bäck-sänkan 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 16–20, en i Tusby vid adressen Louhostie 2/Louhoskuja 4 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12. Gjuterivägen 2 i Helsingfors har såldes i 2017.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 92,0 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid förkortats ungefär 10 procent och värdet av hyreskontrakten sjunkits ungefär 12 procent. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar ganska väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott, förutom i Gyldénsvägen 2 och Kvarnögsgården 2 som har värderats som utvecklingsfastigheter. Det finns rikligt av utnyttjad byggnadsrätt mest på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13, Blåbackavägen 6, Öresvägen 6 och Huhtimovägen 16–20.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundranittiofåmiljoneråttahundratusen (192.800.000) euro per 31.12.2017. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 16.1.2018

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)

