

12.6.2019

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2019

Katsauskauden liikevaihto 6,28 M€ (6,07 M€) ylitti hieman edellisen vuoden liikevaihdon. Nettovuokratuotto oli 4,3 M€, kun se edellisvuonna oli 4,0 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,07 M€ (1,38 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2019 oli 70,3 M€ (77,9 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,5 v. (4,2 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 94 % (91 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2019 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 200,0 M€ (192,8 M€).

(FAS)	1-4/19	1-4/18	1-12/18
Liikevaihto (1000 €)	6 279	6 074	18 115
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 071	1 379	3 403
Tulos/osake, €	0,03	0,04	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,13	0,12	0,38
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,71	2,73	2,80
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	4,43	4,39	4,45
Taloudellinen vuokrausaste	94 %	91 %	91 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	42 %	45 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	52 %	54 %	52 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 0,7 M€ (0,7 M€).

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden markkinatilanne on pysynyt vahvana alkuvuoden aikana. Myös vuodesta 2019 ennustetaan tulevan vilkas vuosi kiinteistökaupoissa ja jatkavan kahden edellisen vuoden kiinteistökauppa-aktiviteetin huipputasoa Suomen kiinteistömarkkinoilla. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia kiinteistöjä kohtaan säilyy vahvana, mutta myös kotimaiset sijoittajat tekevät ahkerasti kauppoja.

KTI:n markkinakatsauksen mukaan viime vuoden lopulla vallinneet odotukset tuottovaatimusten laskun pysähtymisestä tai käänteestä osoittautuivat ennenaikaisiksi. Prime-markkinoiden parhaista kiinteistöistä on alkuvuonna tehty kauppoja ennätyksellisen matalilla tuottovaateilla. Pääkaupunkiseudun ohella myös Tampereen ja Turun prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat painuneet alaspäin.

Rakentamisen volyymit osoittavat laskun merkkejä. Käynnissä olevat hankkeet kasvattavat toimitilakantaa kuluvana vuonna erityisesti metropolialueella.

Toimitilavuokramarkkinoilla pari vuotta jatkunut vahva kehitys osoittaa pieniä hiipumisen merkkejä. Toimistotilojen vuokrien nousu on tasoittunut. Liiketilojen vuokramarkkinatilanne jatkuu mollivoittoisena ja vuokrankehitysodotukset ovat laskusuunnassa Helsingin keskustan parhaita alueita lukuun ottamatta.

Vuokra-asuntomarkkinoilla vahva kehitys jatkuu. Uusien kohteiden kasvanut tarjonta ei ole toistaiseksi vaikuttanut vuokramarkkinoiden tunnuslukuihin. Sijoittajakiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana vuokra-asuntoja kohtaan. Nousevat vuokrat ja korkeat käyttöasteet ylläpitävät asuntojen nettotuottotasoa.

Maailmantalouden kasvun hidastuminen vaimentaa Suomen talousnäkyviä. Pellervon taloustutkimuksen (PTT) mukaan maailmantalouden ja erityisesti euroalueen talouskasvun hidastuminen jarruttaa myös Suomen talouden kasvua. Vientikysynnän heikkeneminen ja investointien kasvun hidastuminen pienentävät Suomen kasvulukua tänä vuonna 1,5 prosenttiin. Myös työllisyyden kasvu hidastuu selvästi. Kasvun hidastumisen taustalla on osittain väliaikaisia tekijöitä. Talouskasvu toipuu tämän vuoden aikana ja ensi vuonna talous kasvaa 1,8 prosenttia. Kasvu kiihtyy uudelleen, kunhan kauppasotaan saadaan jonkinlainen ratkaisu ja Brexit toteutuu sopimuksen kanssa. Heikentyvän suhdannetilanteen odotetaan hidastavan kiinteistömarkkinoiden kehitystä erityisesti toimitilamarkkinoilla.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2019 oli 6,3 M€ (6,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 94 % (91 %) ja nettovuokratuotto 4,3 M€ (4,0 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,1 M€ (1,4 M€). Yhtiön toimintojen uudelleenjärjestelyt ja niihin liittyvät organisaatiomuutokset vaikuttavat vuoden 2019 tuloskehitykseen negatiivisesti. Kertaluontoisia konsernikehityskuluja on kirjattu tuloslaskelmassa kuluksi 170 t€.

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,03 € (0,04 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 42 % (45 %) ja markkina-arvoin 52 % (54 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,1 M€ (2,9 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,4 M€ (0,8 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,7 M€ (-4,6 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 20 M€ (2 M€) ja otti uusia lainoja 20 M€ (0 M€). Limiittiä ei ollut kauden lopussa käytössä (0,3 M€). Osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2019 olivat 82,0 M€ (75,0 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2019–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2019 oli 38,0 M€ (42 M€) eli korkosuojausaste oli 46 % (56 %).

OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2019 oli 23.740.184 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,04 M€ (-0,7 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistöomaisuuteen tehtyt investoinnit 0,7 M€ (0,7 M€). Koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo 30.4.2019 oli yhteensä 200,04 M€ (30.4.2018: 192,8 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2019.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2019 oli 4,43 €/osake (30.4.2018: 4,39 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 11.4.2019 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh'n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 29.4.2019 ja 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 3.017 kpl (9.756 kpl). Ulkona olevia osakkeita 12.6.2019 on 23 737 167 kpl.

VUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2019 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön toimintaa uudistetaan ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Omassa toiminnassa keskitytään entistä tiiviimpään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastyytyväisyys. Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 12.6.2019

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/19	1-4/18	1-12/18
Vuokrausaste, %	94	91	91
Liikevaihto, teur	6 279	6 074	18 115
Liikevoitto, teur	1 557	1 906	5 009
Tulos/osake,eur	0,03	0,04	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,13	0,12	0,38
Oma pääoma /osake, eur	2,71	2,73	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	3,2	4,0	3,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	3,5	4,7	4,1
Omavaraisuusaste, %	42,23	44,5	42,6
Investoinnit yhteensä, Meur	0,7	0,7	14,4
Investoinnit, % liikevaihdosta	11,8	11,1	79,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 740 184	23749940	23 740 184
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 740 184	23749940	23 743 937
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/19	1-4/18	1-12/18
Liikevaihto	6 279	6 074	18 115
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	3
Kulut			
Poistot	-1 846	-1 596	-4 853
Liiketoiminnan muut kulut	-2 875	-2 572	-8 256
Liikevoitto	1 557	1 906	5 009
Rahoituskulut (netto)	-486	-527	-1 606
Voitto ennen veroja	1 071	1 379	3 403
Tuloverot	-300	-348	-645
Katsauskauden voitto	772	1 031	2 757
Tulos/osake, EUR	0,03	0,04	0,12

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2019	30.4.2018	31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	150 691	145 189	152 000
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	150 692	145 190	152 001
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	679	424	591
Lainat ja muut saamiset	626	212	1 231
Rahavarat	1 649	189	2 747
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	2 954	824	4 569
VASTAAVAA YHTEENSA	153 646	146 014	156 570
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 869	1 913	1 869
Kertyneet voittovarot	40 689	40 780	40 780
Katsauskauden voitto	772	1 031	2 757
OMA PAAOMA YHTEENSA	64 356	64 751	66 433
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	69 000	46 000	49 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	3 489	3 332	3 489
	72 489	49 332	52 489
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	3 801	2 673	4 647
Lyhytaikaiset korolliset velat	13 000	29 259	33 000
	16 801	31 931	37 647
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	89 290	81 263	90 137
VASTATTAVAA YHTEENSA	153 646	146 014	156 570

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/19	1-4/18	1-12/18
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	772	1 031	2 757
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 846	1 596	4 853
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	173	192	1 324
Rahoituserät	486	527	1 606
Verot	300	348	645
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	516	316	-343
Osto- ja muiden velkojen muutos	-242	-138	705
Maksetut korot ja rahoituskulut	-507	-644	-1 642
Saadut korot	0	3	18
Maksetut verot	-238	-298	-820
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 106	2 933	9 103
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja			
aineellisiin hyödykkeisiin	-1 432	-780	-13 610
Muiden sijoitusten myynti	0	0	2 561
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 432	-780	-11 049
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	20 000	259	10 000
Lainat emoyhtiöltä	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut	-20 000	-2 000	-5 000
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	0	0	-44
Maksetut osingot	-2 772	-2 810	-2 850
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-2 772	-4 551	2 106
Rahavarojen muutos	-1 098	-2 398	160
Rahavarat katsauskauden alussa	2 747	2 587	2 587
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 649	189	2 747

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184
30.4.2019 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2019	30.4.2018	31.12.2018
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	38 000	42 000	42 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-2 712	-1 678	-1 908

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 11.4.2019 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2018 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2017). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2019	30.4.2018	31.12.2018
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	82 000	75 000	82 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	16 232	18 888	16 232
Kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	60 030	61 530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382