

9.3.2016

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2015

Tilikauden liikevaihto 15,4 M€ ylitti (+8,2 %) edellisvuoden liikevaihdon (14,2 M€) ja nettovuokratuotto nousi 9,8 M€: sta 11,1 M€: oon (+ 13,2 %). Tilikauden tulos ennen veroja 4,5 M€ oli 16 % parempi kuin edellisvuoden tulos (3,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2015 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 72,0 M€ (66,3 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,5 v. (4,1 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa laski hieman edellisvuoteen nähden, mutta oli edelleen korkealla tasolla 94 % (95 %).

Kiinteistökannan käypä arvo ulkopuolisen arvion mukaan 31.12.2015 oli 167,6 M€ (31.12.2014: 156,5 M€).

(FAS)	9-12/15	9-12/14	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto (1000 €)	5 238	4 802	15 377	14 211
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 292	1 157	4 469	3 852
Tulos/osake,€	0,04	0,04	0,14	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,10	0,09	0,37	0,26
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,68	2,72
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,03	3,79
Taloudellinen vuokrausaste			94 %	95 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			49 %	55 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			57 %	60 %

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Taloudellinen vuokrausaste laski hieman edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään edelleen korkealla 94 %: n tasolla.

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistöhankinta, kun 22.12.2015 tehdyillä kaupoilla ostettiin Tuusulasta osoitteissa Louhostie 2 ja Louhoskuja 4 sijaitsevat kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat yhtenäisen käyttökokonaisuuden. Kiinteistöt on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Chiller Oy: lle, joka on Suomen johtava lämpöpumppu- ja kylmälaitevalmistaja.

Investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 3,7 M€:lla (12,9 M€). Investoinnit kohdistuivat pääosin Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettuun n. 8 000 m²: n suuruiseen liikerakennukseen. Ko. Suomalaistentien Liikekeskus valmistui maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna.

Joulukuussa 2015 allekirjoitettiin pitkäaikainen jatkovuokrasopimus Europress Group Oy: n kanssa koskien noin 7 000 m²: n suuruisia tuotanto- ja varastotiloja Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16 – 18. Samassa yhteydessä sovittiin, että nykyisiä tuotantotiloja laajennetaan noin 2 000 m²: llä v. 2016 aikana.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistökauppojen transaktiiovolyymi lähenteli vuonna 2015 ennätysvuosien 2006 – 2007 lukuja kauppojen määrän noustessa lähes 5,5 miljardin tasolle. Erityisesti kokonaisvolyymiä on nostanut suurten yksittäisten kauppojen ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehtyjen portfoliokauppojen lisääntynyt osuus. Monelle sijoittajalle kiinteistöistä saatava vakaa vuotuinen nettotuotto on houkutteleva vaihtoehto verrattuna osakkeisiin ja lainapapereihin. Erityisesti kotimaiset kiinteistörahastot ovat kasvattaneet ostojaan, kun taas vastaavasti kotimaiset instituutiot lisäsivät myyntejään.

Lisääntynyt kysyntä on näkynyt myös kiinteistöjen hinnoissa. Tuottovaatimustasot ovat kilpailun kiristyessä painuneet parhaissa kohteissa alaspäin eli hinnat ovat nousseet. Yhteinen nimittäjä kiinnostavimmissa kohteissa on hyvä sijainti, nykyaikainen rakennus, pitkä vuokrasopimus ja pääkaupunkiseutu.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden ongelmat ovat entisellään, sillä tyhjää toimistotilaa on nyt enemmän kuin koskaan. Vajaakäyttöaste on ennätyskellisesti yli 13 %. Tyhjää toimistotilaa on eniten Espoossa, noin 21 %. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on hieman lisääntynyt, mutta on vielä suhteellisen maltillisella tasolla, lähes 7 prosentissa. Liiketilojen vajaakäyttö pysyi ennallaan 4,6 prosentissa.

Pääkaupunkiseudulla merkittävät raideliikenteen hankkeet, kuten viime vuonna käyttöön otettu Kehärata ja tänä vuonna valmistuva Länsimetro, keskittävät rakentamista uusien asemien yhteyteen. Samanaikaisesti on käynnissä kaksi poikkeuksellisen suurta liikerakennushanketta, Pasilan Tripla ja Kalasataman Redi. Nähtäväksi jää, mikä niiden vaikutus tulee olemaan olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Ennusteet kansantalouden kasvusta ovat vaatimattomia, jolloin merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Ennusteiden mukaan toimistotilojen vajaakäyttö kasvaa lievästi myös v. 2016. Myös vapaan liiketilan määrä kasvaa vähittäiskaupan heikon myyntikehityksen vuoksi. Teollisuuden investoinnit toimitiloihin säilyvät alhaisella tasolla.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2015 oli 15,4 M€ (14,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 94 %:ssa (95 %), ja nettovuokratuotto oli 11,1 M€ (9,8 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 4,5 M€ (3,9 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,14 € (0,12 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (55 %) ja markkina-arvoin 57 % (60 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (6,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 9,4 M€ (19,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 1,1 M€ (13,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 11,9 M€ (2,9 M€). Uusia lainoja otettiin 21 M€ (19 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 4,97 M€ (0,4 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2015 olivat 61,9 M€ (52,9 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat korun- ja valuuttavaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2016–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2015 oli 34,9 M€ (21,8 M€) eli korkosuojausaste oli 56 % (41 %).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 1.333.158 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2015 oli 23.771.052 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2015. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat (+1,7 M€) ajankohtaan 31.12.2014 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 9,4 M€ (20,0 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2015 oli yhteensä 167,6 M€ (31.12.2014: 156,5 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,1 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2014 oli 8,4 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2016.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2015 oli 4,03 €/osake (31.12.2014: 3,79 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2015 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl. Samalla valtuutuksella yhtiö allekirjoitti 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö osti 8.6.2015 Hannu Sohlbergin omistuksessa olleet yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl.

VUODEN 2016 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu kasvattaminen investoimalla yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin. Myös Keravalle rakennettavan Europress Group Oy:n käyttöön tulevan n. 2 000 m²:n tuotantotilojen laajennuksen hallittu toteuttaminen on yksi vuoden 2016 keskeisimpiä tavoitteita.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vallitsevasta yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan vuonna 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Viimeisten viiden vuoden aikana vuokrasopimuskannan arvo on lähes nelinkertaistunut yltyen vuoden 2015 lopulla yhtiön historian korkeimpaan lukuun, noin 72 M€. Tämä seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 13.4.2016 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2015 olivat 36,7 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 2,7 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2015 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 2,9 M€.

Espoossa 9.3.2016

Hallitus

Jakelu:

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

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	9-12/15	9-12/14	1-12/15	1-12/14
Vuokrausaste, %			94	95
Liikevaihto, teur	5 238	4 802	15 377	14 211
Liikevoitto, teur	1 739	1 533	5 702	4 948
Tase, Meur			132	126
Tulos/osake,eur	0,04	0,04	0,14	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,10	0,09	0,37	0,26
Oma pääoma /osake, eur			2,68	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,6	4,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.			5,3	4,4
Omavaraisuusaste, %			48,8	54,7
Investoinnit yhteensä, Meur	5,9	12,6	9,4	20,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	113,3	262,9	60,8	140,4
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 771 052	25 104 210
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			24 362 504	25 104 254
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/15	9-12/14	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto	5 238	4 802	15 377	14 211
Liiketoiminnan muut tuotot	0	9	11	9
Kulut				
Poistot	-1 548	-1 316	-4 286	-3 651
Liiketoiminnan muut kulut	-1 951	-1 961	-5 399	-5 621
Liikevoitto	1 739	1 533	5 702	4 948
Rahoituskulut (netto)	-447	-377	-1 234	-1 096
Voitto ennen veroja	1 292	1 157	4 469	3 852
Tuloverot	-250	-231	-981	-865
Katsauskauden voitto	1 042	926	3 487	2 987
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,14	0,12

KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet	128 971	124 204
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	128 973	124 205
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	270	148
Lainat ja muut saamiset	1 359	1 214
Rahavarat	1 216	448
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 845	1 810
VASTAAVAA YHTEENSÄ	131 818	126 015
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	2 003	6 975
Kertyneet voittovarot	37 248	37 274
Tilikauden voitto	3 487	2 987
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	63 766	68 263
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	38 470	33 910
Muut velat	0	580
Laskennalliset verovelat	2 153	1 847
	40 623	36 337
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	3 988	2 476
Lyhytaikaiset korolliset velat	23 440	18 940
	27 428	21 416
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	68 051	57 752
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	131 818	126 015

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/15	1-12/14
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Katsauskauden tulos	3 487	2 987
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	4 286	3 651
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	328	479
Rahoituserät	1 234	1 096
Verot	981	865
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-267	-1 044
Osto- ja muiden velkojen muutos	821	545
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 189	-1 094
Saadut korot	21	26
Maksetut verot	-662	-951
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	9 040	6 560
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-9 350	-19 948
Ennakkomaksut	0	580
Muiden sijoitusten myynti	0	0
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-9 350	-19 368
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	21 000	19 000
Lainat emoyhtiöltä	-3 000	
Lainojen takaisinmaksut	-8 940	-2 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-4 971	29
Maksetut osingot	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	1 077	13 077
Rahavarojen muutos	767	268
Rahavarat tilikauden alussa	448	180
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 216	448
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
5-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet		23 771 052

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.12.2015	31.12.2014
Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	34 850	21 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 493	-1 265
Valuutanvaihtosopimukset		
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	5 000
Sopimusten käypä arvo	-97	-201

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä.

Valuuttamääräisen luoton rahavirrat on valuutanvaihtosopimuksella muutettu euro-määräisiksi.

Muutosopimuksen mukaisesti valuuttamääräinen laina muuttuu määräajan kuluttua euro-määräiseksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimusta pureta kesken kauden.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2015 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2014 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2013). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.12.2015	31.12.2014
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	61 910	49 850
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	10 905
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 630	51 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382