

18.2.2011

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2010**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2010- 31.12.2010	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTALASKELMA	8
- FAS SIIRTYMÄ	9
- LIITETIEDOT	12
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	12
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	13
- TASEEN LIITETIEDOT	14
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	17
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	18
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	19

TOIMINTAKERTOMUS  
TILIKAUDELTA 1.1.2010 - 31.12.2010

**YLEISKATSAUS**

Julius Tallberg-Kiinteistöt konsernin toimintaympäristö jatkui haasteellisena vuonna 2010 vaikka talouden käänne positiiviseen suuntaan pysäyttikin toimitilamarkkinan laskun. Kiinteistömarkkinat alkoivat elpyä Suomessa kesän aikana mutta kauppa kävi vuoden loppupuolella yhä verikkaan.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla 96 %:ssa (98 %), mutta nettovuokratuotot laskivat 6,9 miljoonaa euroon (7,2 Meur). Konsernin liikevaihto nousi 3 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 10,3 miljoonaa euroa (10,0 Meur). Konsernin tulos ennen veroja oli 2,4 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,15 eur).

Tilikaudella hankittiin tuotanto- ja toimistokiinteistö Keravalta osoitteesta Huhtimontie 16 – 18. Rakennus on valmistunut v. 2009 ja sen laajuus on 7 278 kem<sup>2</sup>. Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Europress Group Oy: lle, joka on Pohjoismaiden johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja. Tehdyn kaupan myötä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n kiinteistöportfolion sopimuskannan arvo ja kesto kasvoivat merkittävästi. Lisäksi kohde nuorensi ja monipuolisti portfolion rakennetta.

Lisäksi tilikaudella päätettiin investoida tulevaan Motorcenter-hankkeeseen noin 4,8 miljoonaa euroa. YIT Rakennus Oy toteuttaa n. 2 500 m<sup>2</sup>: n suuruisen liikerakennuksen, joka on suunniteltu ja urakoidaan monitoimirakennukseksi pääasiallisina käyttäjinä autoilijoiden palveluita tuottavat ja niitä tukevat yritykset. Kohde sijaitsee kehittyvällä alueella Vihdintien ja Konalantien risteyksessä. Kiinteistö valmistuu keväällä 2011. Kohteen tilat olivat jo vuoden lopussa pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vakavaraisille vuokralaisille. Tilikauden päättyessä hankkeesta oli aktivoitu taseeseen 1,3 miljoonaa euroa.

Julius Tallberg Kiinteistöt -konserni on laatinut tilinpäätöksen 31.12.2010 päättyvältä tilikaudelta suomalaisten tilinpäätösperiaatteiden (Finnish Accounting Standards, FAS) mukaisesti. Konsernin vuoden 2009 tilinpäätös laadittiin kansainvälisten tilinpäätösperiaatteiden mukaan (International Financial Reporting Standards, IFRS). Tasekirjassa on esitetty siirtymän vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja omaan pääomaan. Kaupankäynti yhtiön osakkeella lopetettiin NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla 19.3.2010.

Konsernin omavaraisuusaste 73 % (69 %) oli erittäin korkealla tasolla ja ylitti reilusti n. 60 % tavoitetason.

Taseen loppusumma oli 95,7 miljoonaa euroa (108,5 Meur). Konsernin sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (11,5 %) ja oman pääoman tuotto 2,4 % (11,8 %). Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 2,78 euroa (2,84 eur).

Ulkopuolisen arvioitsijan määrittämä konsernin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 106,7 miljoonaa euroa (90,7 Meur). Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2010 oli 3,37 euroa/osake (31.12.2009: 3,23 eur/osake).

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasi epävarmuus tulevasta kehityksestä. Investointimarkkinat aktivoituivat kuitenkin vuoden 2010 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuoden 2010 aikana n. 2,1 mrd. euroa (2009: n. 1,7 mrd. euroa). Helsingin ydinkeskustan prime-kohteiden nettotuottovaatimukset kääntyivät laskuun ja myös muissa kohteissa nettotuottovaatimusten nousu pysähtyi tai kääntyi jopa lievään laskuun.

Talouden käänne positiiviseen suuntaan pysäytti toimitilamarkkinan laskun ja Catellan mukaan JTK:n toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla on rakenteilla n. 100 000 kem<sup>2</sup> uutta toimistotilaa. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste jatkoi kuitenkin syksyllä vielä nousua 12,8 prosenttiin mutta nousun jyrkkyys on taittunut. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on vakiintunut n. 5 %: n tasolle. Liiketilojen osalta vajaakäyttöaste on alhainen, vain n. 3,5 %.

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2010 oli 10,3 miljoonaa euroa (10,0 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 96 %:ssa (98 %). Runsaslumisen talven aiheuttamien lisäkustannusten ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä johtuen tilikauden nettovuokratuotto 6,9 miljoonaa euroa ei kuitenkaan yltänyt edellisen vuoden tasolle (7,2 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 2,4 miljoonaa euroa (11,4Meur). Vertailulukuihin sisältyy Spondan osakkeiden myyntivoittoa 9 miljoonaa euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,07 euroa (0,32 eur).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 1.096.501 kpl (182.509 kpl). Hankintahintana oli pörssikurssi sekä yhtiön tekemän julkisen ostotarjouksen mukainen tarjoushinta. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.279.010 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 7.5.2010. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on 31.12.2010 25.128.020 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2010. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 2,6 miljoonaa euroa ajankohtaan 31.12.2009. Tilikaudella tehtiin uushankintoja 11,7 miljoonalla eurolla ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin perusparannusinvestointeja ja aktivoitiin korjausmenoja 1,7 miljoonalla eurolla. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2010 oli yhteensä 106,7 miljoonaa euroa (31.12.2009: 90,7 Meur). Tämä vastaa Catellan arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2009 oli 8,9 %).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2010 oli 3,37 euroa/osake (31.12.2009: 3,23 eur/osake). Nettosubstanssiarvossa on huomioitu kiinteistöjen käyvän arvon muutos (+2,6 Meur) ja rahoituserien muutokset (+1,4 Meur) laskennallisella verovelalla vähennettynä.

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa	31.12.2010	31.12.2009
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>69 935</b>	<b>74 454</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	19 008	14 381
Johdannaissopimusten arvostaminen, suojausrahasto	0	-1 127
Yrityslainakorin arvostus, arvonmuutosrahasto	0	-438
Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus)	61	188
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-4 264	-2 724
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>84 740</b>	<b>84 734</b>

<b>Osakelkm lopussa</b>	25 128 020	26 224 521
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>3,37</b>	<b>3,23</b>

## **RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE**

Konsernin rahoitusasema oli tilikaudella hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 73 % ja markkina-arvo 74 %, mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 3,9 miljoonaa euroa (3,9 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli 4,8 miljoonaa euroa (40,1 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui tilikaudella yhteensä 20,3 miljoonaa euroa. Tilikaudella hankittiin kiinteistöjä 11,7 miljoonalla eurolla ja tehtiin aktivoitavia perusparannuksia ja korjauksia 1,7 miljoonalla eurolla. Vertailukaudella ostettiin Spondan osakkeita lisää 10 miljoonalla eurolla ja myytiin kaikki Spondan osakkeet 53,3 miljoonalla eurolla.

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -15,5 miljoonaa euroa (-40,6 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 12,6 miljoonaa euroa (72,7 Meur) ja otti uutta lyhytaikaista lainaa 6,0 miljoonaa euroa (35,5 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 3,6 miljoonaa euroa (0,7 Meur) ja osinkoja maksettiin 2,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2010 oli 21,6 miljoonaa euroa (22,8 Meur) eli korkosuojausaste oli 91 % (93 %). Korkosuojausaste on korkea ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 31.12.2010 olivat 22,8 miljoonaa euroa (29,4 Meur).

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 95,7 miljoonaa euroa (108,5 Meur).

## **LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

## **VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.4.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,11 euroa/osake.

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

## **YHTIÖN JOHTO**

Hannu Vuorela on 1.5.2010 alkaen toiminut yhtiön toimitusjohtajana Martti Leistin jäätyä eläkkeelle.

## VUODEN 2011 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuodesta 2011 ennustetaan tulevan aktiivisempi vuosi transaktiomarkkinassa kuin vuosi 2010. Ulkomaiset sijoittajat pitävät Suomen kiinteistömarkkinaa taas kiinnostavana mutta finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyyymi ei kuitenkaan tulle palaamaan.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla tulee v. 2011 alkupuolella pysymään edelleen nykyisellä n. 12 – 13 %: n tasolla tai voi mahdollisesti siitä hieman laskea. Käytännössä tämä merkitsee, että toimistotiloja on tyhjiään n. 1,1 milj.kem2 . Yritykset uskaltavat aiempaa paremmin tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Suurin mielenkiinto kohdistuu kuitenkin uudempiin, tehokkaampiin ja toimivampiin tiloihin, jolloin vajaakäyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Tästä johtuen myös vanhojen toimistokiinteistöjen uusiokäytön tarve on kasvanut. Prime-kohteiden vuokrat alkavat nousta mutta huonoimmilla alueilla vuokrat voivat vielä jatkaa laskuaan.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvä rahoitustilanne ja maksuvalmius mahdollistavat edelleen kiinteistöomaisuuden merkittävänkin kasvattamisen. Yhtiö jatkaa sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista vuoden toisella kolmanneksella tehtyjen hankintojen lisäksi.

Yhtiön tekemien kiinteistöinvestointien johdosta liikevaihdon odotetaan kasvavan tämän vuoden aikana ja myös nettovuokratuoton odotetaan parantuvan edellisen vuoden tasolle jo tämän vuoden aikana.

## TULOSLASKELMA

5

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2010 EUR	1.1.-31.12.2009 TEUR	1.1.-31.12.2010 EUR	1.1.-31.12.2009 EUR
LIIKEVAIHTO	1	<b>10 327 651,68</b>	10 017 490,19	<b>10 327 651,68</b>	10 017 490,19
Liiketoiminnan muut tuotot	2	<b>0,00</b>	8 973 697,31	<b>0,00</b>	8 973 697,31
Henkilöstökulut	3	<b>-946 585,81</b>	-951 037,21	<b>-946 585,81</b>	-951 037,21
Poistot ja arvonalentumiset	4	<b>-2 038 442,65</b>	-1 880 167,04	<b>-1 024 531,00</b>	-26 274,04
Liiketoiminnan muut kulut	5	<b>-4 073 807,28</b>	-3 636 342,83	<b>-7 966 552,03</b>	-6 948 069,53
LIIKEVOITTO		<b>3 268 815,94</b>	12 523 640,42	<b>389 982,84</b>	11 065 806,72
Rahoitustuotot ja -kulut	6				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>525 084,46</b>	1 201 025,30	<b>1 549 459,61</b>	2 201 837,58
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-1 385 181,01</b>	-2 282 763,65	<b>-1 404 156,53</b>	-2 434 264,56
		<b>-860 096,55</b>	-1 081 738,35	<b>145 303,08</b>	-232 426,98
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		<b>2 408 719,39</b>	11 441 902,07	<b>535 285,92</b>	10 833 379,74
Satunnaiset erät + / -	7	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	3 151 743,87
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<b>2 408 719,39</b>	11 441 902,07	<b>535 285,92</b>	13 985 123,61
Tuloverot	8	<b>-664 922,00</b>	-2 979 835,20	<b>-399 822,79</b>	-2 818 046,78
TILIKAUDEN VOITTO		<b>1 743 797,39</b>	8 462 066,87	<b>135 463,13</b>	11 167 076,83

## TASE

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineelliset hyödykkeet	9	<b>87 777 834,46</b>	76 394 012,07	<b>85 547,88</b>	74 791,99
Sijoitukset	10	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>81 869 758,30</b>	72 341 755,56
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>87 779 121,10</b>	76 395 298,71	<b>81 955 306,18</b>	72 416 547,55
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Pitkäaikaiset saamiset					
Pitkäaikaiset muut saamiset	11	<b>201 457,53</b>	7 873 624,53	<b>201 457,53</b>	7 873 624,53
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		<b>70 356,36</b>	64 592,96	<b>7 972,91</b>	16 737,39
Muut saamiset		<b>325 826,95</b>	210 067,82	<b>165 686,05</b>	208 858,85
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	<b>2 515 912,10</b>	495,00	<b>2 515 912,10</b>	495,00
Siirtosaamiset	13	<b>426 494,99</b>	261 680,84	<b>1 330 319,67</b>	233 413,17
Rahoitusarvopaperit	14	<b>3 860 689,57</b>	16 482 560,06	<b>3 860 689,57</b>	16 482 560,06
Rahat ja pankkisaamiset		<b>471 364,61</b>	7 211 454,80	<b>471 181,53</b>	7 211 238,52
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>7 872 102,11</b>	32 104 476,01	<b>8 553 219,36</b>	32 026 927,52
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>95 651 223,21</b>	108 499 774,72	<b>90 508 525,54</b>	104 443 475,07



VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
OMA PÄÄOMA	15				
Osakepääoma		<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		<b>7 029 904,62</b>	10 527 829,56	<b>7 029 904,62</b>	10 527 829,56
Edellisten tilikausien voitot		<b>40 134 290,15</b>	34 436 305,48	<b>36 839 585,84</b>	28 436 591,21
Tilikauden voitto		<b>1 743 797,39</b>	8 462 066,87	<b>135 463,13</b>	11 167 076,83
		<b>69 935 292,16</b>	74 453 501,91	<b>65 032 253,59</b>	71 158 797,60
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	16				
Laskennalliset verovelat		<b>1 434 945,13</b>	1 176 221,45	<b>0,00</b>	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>16 545 000,00</b>	22 775 000,00	<b>16 545 000,00</b>	22 775 000,00
		<b>17 979 945,13</b>	23 951 221,45	<b>16 545 000,00</b>	22 775 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	17				
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>6 230 000,00</b>	6 630 000,00	<b>6 230 000,00</b>	6 630 000,00
Saadut ennakot		<b>5 407,11</b>	10 000,57	<b>5 407,11</b>	10 000,57
Ostovelat		<b>392 754,32</b>	329 557,48	<b>43 250,87</b>	116 832,19
Velat saman konsernin yrityksille		<b>0,00</b>	0,00	<b>2 015 141,10</b>	1 050 467,25
Muut lyhytaikaiset velat		<b>683 096,77</b>	536 907,37	<b>260 308,64</b>	212 054,18
Siirtovelat		<b>424 727,72</b>	2 588 585,94	<b>377 164,23</b>	2 490 323,28
		<b>7 735 985,92</b>	10 095 051,36	<b>8 931 271,95</b>	10 509 677,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>25 715 931,05</b>	34 046 272,81	<b>25 476 271,95</b>	33 284 677,47
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>95 651 223,21</b>	108 499 774,72	<b>90 508 525,54</b>	104 443 475,07

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010 EUR	2009 EUR	2010 EUR	2009 EUR
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	1 743 797,39	8 462 066,87	135 463,13	11 167 076,83
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	-8 973 697,31	0,00	-8 973 697,31
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	0,00	-3 151 743,87
Poistot ja arvonalentumiset	2 038 442,65	1 880 167,04	1 024 531,00	26 274,04
Rahoituserät	860 096,55	1 081 738,35	-145 303,08	232 426,98
Verot	664 922,00	2 979 835,20	399 822,79	2 818 046,78
Muut	77 195,50			
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-34 482,92	-123 484,33	-795 612,58	-139 544,18
Osto- ja muiden velkojen muutos	74 836,85	315 562,97	-114 343,91	719 318,70
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 376 180,00	-2 387 472,80	-1 484 491,75	-2 721 365,37
Saadut korot ja rahoitustuotot	557 583,00	1 284 451,51	1 584 322,50	2 326 743,17
Maksetut verot	-708 375,53	-641 680,00	-702 000,00	-484 885,48
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>3 897 835,49</b>	<b>3 877 487,50</b>	<b>-97 611,90</b>	<b>1 818 650,29</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-13 498 929,54	-1 028 478,02	-35 286,89	-781,12
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-18 647 670,22	-9 563 328,89	-18 667 686,51
Sijoitusten myyntitulot	20 296 578,07	61 858 599,40	20 296 578,07	61 828 279,40
Verot sijoitusten myynnistä	-1 953 567,07	-2 102 636,01	-1 948 400,24	-1 181 375,70
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>4 844 081,46</b>	<b>40 079 815,15</b>	<b>8 749 562,05</b>	<b>41 978 436,07</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	6 000 000,00	35 500 000,00	6 000 000,00	35 500 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-12 630 000,00	-72 730 000,00	-12 630 000,00	-72 730 000,00
Lainat konserniyhtiöille	-2 500 000,00	0,00	-2 500 000,00	0,00
Omien osakkeiden hankinta	-3 587 924,94	-742 203,71	-3 497 924,94	-582 203,71
Maksetut osingot	-2 764 082,20	-2 640 703,00	-2 764 082,20	-2 640 703,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-15 482 007,14</b>	<b>-40 612 906,71</b>	<b>-15 392 007,14</b>	<b>-40 452 906,71</b>
Rahavarojen muutos	-6 740 090,19	3 344 395,94	-6 740 056,99	3 344 179,66
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	7 211 454,80	3 867 058,86	7 211 238,52	3 867 058,86
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	471 364,61	7 211 454,80	471 181,53	7 211 238,52

**OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA**

9

Alla olevassa taulukossa on esitetty yhteenveto FAS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista Julius Tallberg Kiinteistöt - konsernin omaan pääomaan.

1000 euroa	1.1.2009	31.12.2009
<b>Oma pääoma IFRS</b>	<b>81 142</b>	<b>84 734</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	-17 361	-14 381
Johdannaissopimusten arvostaminen, suojausrahasto	881	1 127
Yrityslainakorin ja Spondan osakkeiden arvostus, arvomuutosrahasto	1 420	438
Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus)	-177	-188
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	3 309	2 724
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>69 214</b>	<b>74 454</b>

**LASKELMA FAS:N VAIKUTUKSISTA KONSERNITASEESEEN (1000 EUR)**

**FAS AVAAVA TASE**

VASTAAVAA	Viite	IFRS		FAS
		31.12.2008	Oikaisut	1.1.2009
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet		2		2
Aineelliset hyödykkeet	a	99	77 138	77 237
Maa-alueet			23 173	23 173
Rakennukset ja rakennelmat			53 397	53 397
Koneet ja kalusto		99	182	281
Muut aineelliset hyödykkeet			3	3
Keskeneräiset hankinnat			383	383
Sijoituskiinteistöt	a	94 500	-94 500	0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	b.2.	45 481	-45 481	0
Muut osakkeet ja osuudet	b.2.		34 402	34 402
Lainat ja muut saamiset	b.2.& b.3.	7 671	12 501	20 172
Laskennalliset verosaamiset	d	631	-631	0
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>148 384</b>	<b>-16 571</b>	<b>131 813</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	b.1.	522	32	554
Lainat ja muut saamiset	b.3.	3 977	-7	3 970
Johdannaissopimukset	b.3.	156	-156	0
Rahavarat		3 867	0	3 867
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>8 522</b>	<b>-131</b>	<b>8 391</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>156 906</b>	<b>-16 702</b>	<b>140 204</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		21 027		21 027
Svop-rahasto		11 110		11 110
Arvonmuutosrahasto	b.2.	-1 051	1 051	0
Suojausrahasto	b.1.	-652	652	0
Kertyneet voittovarot	a,b.3,c,d	50 708	-13 631	37 077
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>81 142</b>	<b>-11 928</b>	<b>69 214</b>

**VIERAS PÄÄOMA**

Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat		29 405	29 405
Johdannaissopimukset	b.1.	858	-858
Laskennalliset verovelat	c	4 992	-3 939
		<b>35 255</b>	<b>-4 797</b>
			<b>30 458</b>

Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	b.3.	1 454	6
Verojaksotus		1 842	
Lyhytaikaiset korolliset velat	b.3.	37 213	17
		<b>40 509</b>	<b>23</b>
			<b>40 532</b>

**VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ** **75 764** **-4 774** **70 990**

**VASTATTAVAA YHTEENSÄ** **156 906** **-16 702** **140 204**

<b>Tunnuslukuja</b>	<b>IFRS</b>	<b>FAS</b>
	31.12.2008	1.1.2009
Oma pääoma /osake, euroa	3,07	2,62
Oman pääoman tuotto (ROE), %	-0,6	46,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	1,0	33,7
Omavaraisuusaste, %	51,8	49,4

**KONSERNITULOKSEN TÄSMÄYTYSLASKELMA VUODELTA 2009**

		<b>IFRS</b>		<b>FAS</b>
	<b>Viite</b>	1.1.-31.12.09	<b>Oikaisut</b>	1.1.-31.12.09
Liikevaihto		10 017	0	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot		0	8 974	8 974
Kulut				
Poistot		-26	-1 854	-1 880
Sijoituskiinteistöjen				
käyvän arvon muutos	a	-4 828	4 828	0
Liiketoiminnan muut kulut		-4 379	-209	-4 588
<b>Liikevoitto</b>		<b>784</b>	<b>11 739</b>	<b>12 523</b>
Rahoituskulut (netto)	b.3	7 687	-8 768	-1 081
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>8 472</b>	<b>2 970</b>	<b>11 442</b>
Lask.verovelan muutos	c,d	655	-778	-123
Tuloverot		-2 857	0	-2 857
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>6 270</b>	<b>2 192</b>	<b>8 462</b>
Tulos/osake, EUR		0,24	0,08	0,32

**KONSERNITASEEN TÄSMÄYTYSLASKELMA 31.12.2009**

		<b>IFRS</b>		<b>FAS</b>
	<b>Viite</b>	31.12.2009	<b>Oikaisut</b>	31.12.2009
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet	a	75	76 319	76 394
Sijoituskiinteistöt	a	90 700	-90 700	0
Muut osakkeet ja osuudet			1	1
Lainat ja muut saamiset	b.2.	7 945	-71	7 874
Laskennalliset verosaamiset	d	419	-419	0
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>99 139</b>	<b>-14 870</b>	<b>84 269</b>

**VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Myyntisaamiset ja muut saamiset		546	-9	537
Myytävissä olevat rahoitusvarat	b.2.	12 063	-12 063	0
Lainat ja muut saamiset	b.2. & b.3.	3 975	12 508	16 483

Johdannaissopimukset	b.3.	104	-104	0
Rahavarat		7 211	0	7 211
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>23 899</b>	<b>332</b>	<b>24 231</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>123 037</b>	<b>-14 538</b>	<b>108 500</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		21 027	0	21 027
Omat osakkeet		-582	582	0
Svop-rahasto		11 110	-582	10 528
Arvonmuutosrahasto	b.2.	-324	324	0
Suojausrahasto	b.1.	-834	834	0
Kertyneet voittovarot	a,b.3,c,d	48 067	-13 631	34 436
Tilikauden voitto	a,b.3,c,d	6 270	2 192	8 462
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>84 734</b>	<b>-10 281</b>	<b>74 454</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Pitkäaikaiset korolliset velat		22 775	0	22 775
Johdannaissopimukset	b.1.	1 204	-1 204	0
Laskennalliset verovelat	c	4 317	-3 142	1 175
		<b>28 296</b>	<b>-4 346</b>	<b>23 950</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	b.2.	1 391	120	1 511
Johdannaissopimukset	b.3.	32	-32	0
Verojaksotus		1 954	0	1 954
Lyhytaikaiset korolliset velat		6 630	0	6 630
		<b>10 007</b>	<b>88</b>	<b>10 095</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>38 303</b>	<b>-4 258</b>	<b>34 045</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>123 037</b>	<b>-14 538</b>	<b>108 500</b>
<b>Tunnuslukuja</b>				
		IFRS		FAS
		31.12.2009		31.12.2009
Oma pääoma/osake, euroa		3,23		2,84
Oman pääoman tuotto (ROE), %		7,6		11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %		8,4		11,5
Omavaraisuusaste %		68,9		68,7

#### Viitteet FAS-taseen täsmäytyslaskelman vertailutietoihin

a	Kiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon on luovuttu ja arvonmuutos on kirjattu avaavassa taseessa omaan pääomaan
b	Rahoituserien arvostuserot
b.1.	Johdannaissopimusten (suojauslaskennassa) arvostukset
b.2.	Myytavissä olevat rahoitusvarat (yrityslainakori ja Spondan osakkeet)
b.3.	Tuloksen kautta kirjattavat erot (johdannaiset ei-suojauslaskennassa, efektiivisen koron jaksotus)
c	Pääosin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtuva laskennallinen verovelka, pieni osuus rahoituserien arvostuseroista
d	Rahoituserien arvostuserojen laskennallinen verosääminen

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT****TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET****PERUSTIEDOT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

**LAATIMISPERUSTA**

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on julkistanut vuoden 2009 tilinpäätöksen IFRS:n mukaisesti laadittuna. Yrityksen osake on poistettu NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalta 19.3.2010 ja konserni on siirtynyt vuonna 2010 FAS-raportointiin. Konsernin FAS-siirtymistase on 1.1.2009, josta on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukainen avaava tase.

**KONSOLIDOINTIPERIAATTEET**

Konsernitiilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitiilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

**POISTOT**

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimisto- ja liikerakennukset	2 % pitoaika 50 v
Teollisuus- ja varastorakennukset	3 % pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 % jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 % pitoaika 5-10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajana.

**RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN**

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuun tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

**MYNNIN TULOUTUS**

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

**YLLÄPITOKULUT**

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

**NETTOVUOKRATUOTTO**

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

**LIIKEVOITTO**

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

**ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS**

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisuena.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur		eur	
	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	10 293 344,20	10 002 477,15	10 293 344,20	10 002 477,15
Muu myynti	34 307,48	15 013,04	34 307,48	15 013,04
	<b>10 327 651,68</b>	<b>10 017 490,19</b>	<b>10 327 651,68</b>	<b>10 017 490,19</b>
<b>2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>				
Myyntitulo sijoituksista	0,00	8 973 497,31	0,00	8 973 497,31
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>8 973 497,31</b>	<b>0,00</b>	<b>8 973 497,31</b>
<b>3. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	769 176,50	758 186,24	769 176,50	758 186,24
Eläkemaksut	109 742,65	113 833,50	109 742,65	113 833,50
Muut henkilösivukulut	67 666,66	79 017,47	67 666,66	79 017,47
	<b>946 585,81</b>	<b>951 037,21</b>	<b>946 585,81</b>	<b>951 037,21</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudell:	6	7	6	7
Johdon palkkiot				
Hallituksen palkkiot	105 000,00	89 800,00	105 000,00	89 800,00
Toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot	266 812,33	170 573,04	266 812,33	170 573,04
Toimitusjohtajan palkka sisältää Martti Leistin palkan 1-4/2010 toimitusjohtajasopimuksen mukaisine korvauksineen sekä Hannu Vuorelan palkan 5-12/2010.				
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely jonka vuosikustannus on 39.436,62 euroa.				
Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei muita eläkejärjestelyjä.				
<b>4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	1 538,04	0,00	1 538,04
Rakennukset ja rakennelmat	1 972 229,65	1 816 051,00	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	41 169,00	59 016,00	24 531,00	24 736,00
Muut aineelliset hyödykkeet	25 044,00	3 562,00	0,00	0,00
Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00
	<b>2 038 442,65</b>	<b>1 880 167,04</b>	<b>1 024 531,00</b>	<b>26 274,04</b>
<b>5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	3 475 256,86	2 762 704,51	7 362 150,18	6 069 041,36
Myynti- ja markkinointikulut	88 837,96	98 393,77	88 837,96	98 393,77
Ulkopuoliset palvelut	184 735,98	344 971,33	184 735,98	344 971,33
Atk-kulut	40 777,63	42 499,54	40 777,63	42 499,54
Muut hallintokulut	284 198,85	387 773,68	290 050,28	393 163,53
	<b>4 073 807,28</b>	<b>3 636 342,83</b>	<b>7 966 552,03</b>	<b>6 948 069,53</b>
Päättilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	31 136,28	50 550,04	31 136,28	50 550,04
Toimeksiannot	14 462,98	6 802,33	14 462,98	6 802,33
Veroneuvonta	0,00	7 422,34	0,00	7 422,34
Muut palkkiot	6 328,94	13 048,46	6 328,94	13 048,46
	<b>51 928,20</b>	<b>77 823,17</b>	<b>51 928,20</b>	<b>77 823,17</b>
Nettovuokratuotto	6 852 394,82	7 254 785,68		
<b>6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	15 602,77	0,00	1 040 079,27	1 000 829,74
Debentuuritalletuksista ja yritysainasta	320 621,35	849 703,41	320 621,35	849 703,41
Muilta	188 860,34	351 321,89	188 758,99	351 304,43
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>525 084,46</b>	<b>1 201 025,30</b>	<b>1 549 459,61</b>	<b>2 201 837,58</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0,00	0,00	-19 117,43	-151 510,39
Muille	-1 385 181,01	-2 282 763,65	-1 385 039,10	-2 282 754,17
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 385 181,01</b>	<b>-2 282 763,65</b>	<b>-1 404 156,53</b>	<b>-2 434 264,56</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-860 096,55</b>	<b>-1 081 738,35</b>	<b>145 303,08</b>	<b>-232 426,98</b>



	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
<b>7. SATUNNAISET ERÄT</b>				
Fuusiovoitto	0,00	0,00	0,00	3 151 743,87
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 151 743,87</b>
<b>8. TULOVEROT</b>				
Tuloverot sijoitusten myynnistä	0,00	2 333 109,30	0,00	2 333 109,30
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	406 198,32	523 400,19	399 822,79	484 937,48
Laskennallisen veroveljan muutos	258 723,68	123 325,71	0,00	0,00
	<b>664 922,00</b>	<b>2 979 835,20</b>	<b>399 822,79</b>	<b>2 818 046,78</b>

## TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
<b>9. AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	23 252 211,99	23 213 631,39		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 629 416,74	79 040,00		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	-40 459,40		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>24 881 628,73</b>	<b>23 252 211,99</b>		
Rakennukset hankintameno 1.1.	68 361 733,33	67 608 773,33		
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 099 246,03	752 960,00		
Hankintameno 31.12.	79 460 979,36	68 361 733,33		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-16 017 273,10	-14 209 991,10		
Poistot 1.1.-31.12.	-1 955 098,65	-1 807 382,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>61 488 607,61</b>	<b>52 344 360,23</b>		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	758 135,63	646 036,08	165 419,94	164 638,82
Lisäykset 1.1.-31.12.	152 680,44	112 099,55	35 286,89	781,12
Hankintameno 31.12.	910 816,07	758 135,63	200 706,83	165 419,94
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-434 582,56	-363 336,56	-90 627,95	-65 891,95
Poistot 1.1.-31.12.	-83 344,00	-71 246,00	-24 531,00	-24 736,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>392 889,51</b>	<b>323 553,07</b>	<b>85 547,88</b>	<b>74 791,99</b>
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	473 886,78	382 736,15		
Lisäykset 1.1.-31.12.	618 017,33	91 150,63		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-77 195,50	0,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>1 014 708,61</b>	<b>473 886,78</b>		
<b>10. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			38 643 734,56	39 650 362,12
Lisäykset 1.1.- 31.12.			5 000,00	2 500,00
Siirrot erien välillä 1.1.-31.12.			250 000,00	0,00
Vähennykset 1.1.- 31.12.			-1 000 000,00	-1 009 127,56
Hankintameno 31.12.			<b>37 898 734,56</b>	<b>38 643 734,56</b>
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	34 402 719,82	0,00	34 401 433,18
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Sponda Oyj	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Sponda Oyj	0,00	-34 401 433,18	0,00	-34 401 433,18
	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			43 971 023,74	33 698 021,00
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>81 869 758,30</b>	<b>72 341 755,56</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 37,9 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 26,0 Meur. Yhdeksän kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 3,1 Meur:lla ja kolmentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 29,1 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.



Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku, Helsinki	100 %	100 %
Koy Nummelan Juuritie 7, Vihti	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:

Tallberg Tech Oy Ab

Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy

Oy Neurofood Ab

Ekomans Oy

Tallberg Estonia Oü

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
11. PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Rautaruukki yrityslaina	201 457,53	201 457,53	201 457,53	201 457,53
Danske Bank 31.5.11	0,00	3 824 847,00	0,00	3 824 847,00
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	0,00	3 847 320,00	0,00	3 847 320,00
	<b>201 457,53</b>	<b>7 873 624,53</b>	<b>201 457,53</b>	<b>7 873 624,53</b>

#### 12. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Lainasaamiset	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00
Siirtosaamiset	15 912,10	495,00	15 912,10	495,00
	<b>2 515 912,10</b>	<b>495,00</b>	<b>2 515 912,10</b>	<b>495,00</b>

Siirtosaamiset sisältävät korkojaksotuksia 14.946,32 eur.

Lainasaaminen ja siihen liittyvä korkojaksotus ovat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:ltä.

Saaminen erääntyy 31.3.2011 ja sen korko on 16.2.2011 asti 1,571 % ja sen jälkeen 3%.

#### 13. SIIRTOSAAMISET

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	5 732,31	28 873,94	5 732,31	28 873,94
Saamiset johdannaissopimuksista	0,00	11 721,26	0,00	11 721,26
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	192 817,97	1 022 410,15	192 817,97
Verojaksotus	302 177,21	0,00	302 177,21	0,00
Muut saamiset	118 585,47	28 267,67	0,00	0,00
	<b>426 494,99</b>	<b>261 680,84</b>	<b>1 330 319,67</b>	<b>233 413,17</b>

#### 14. RAHOITUSARVOPAPERIT

Rahoitusarvopaperit sisältävät debentureja ja muita likvidejä rahoitusinstrumentteja, jotka on arvostettu hankintamenoonsa ja jotka erääntyvät yhden vuoden kuluessa tilinpäätöspäivästä.

Danske Bank 31.5.11	3 824 847,00		3 824 847,00	
Handelsbanken Prime	35 842,57	20 060,06	35 842,57	20 060,06
Svensk Exportkredit 30.6.10		2 962 500,00		2 962 500,00
Sofia Pankki Oyj		1 000 000,00		1 000 000,00
Yrityslainakori Nordea 20.6.10		12 500 000,00		12 500 000,00
Kirjanpitoarvo	3 860 689,57	16 482 560,06	3 860 689,57	16 482 560,06
Käypä arvo (markkina-arvo/ takaisinostoarvo)	3 887 248,57	16 052 560,06	3 887 248,57	16 052 560,06
Erotus	26 559,00	-430 000,00	26 559,00	-430 000,00

15. OMA PÄÄOMA	<b>Osakkeiden</b>	Kirjanpitoarvo
<b>2009</b>	<b>lkm</b>	<b>euroa</b>
Osakkeet yhteensä	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 31.12.2009	182 509	
<b>2010</b>		
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>10 527 829,56</b>	11 110 033,27	<b>10 527 829,56</b>	11 110 033,27
Omien osakkeiden lunastus	<b>-3 497 924,94</b>	-582 203,71	<b>-3 497 924,94</b>	-582 203,71
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>7 029 904,62</b>	10 527 829,56	<b>7 029 904,62</b>	10 527 829,56
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>42 898 372,35</b>	37 077 008,47	<b>39 603 668,04</b>	31 077 294,21
Osingonjako	<b>-2 764 082,20</b>	-2 640 703,00	<b>-2 764 082,20</b>	-2 640 703,00
Tilikauden tulos	<b>1 743 797,39</b>	8 462 066,88	<b>135 463,13</b>	11 167 076,83
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>41 878 087,54</b>	42 898 372,35	<b>36 975 048,97</b>	39 603 668,04
Oma pääoma yhteensä	<b>69 935 292,16</b>	74 453 501,91	<b>65 032 253,59</b>	71 158 797,60
Jakokelpoiset varat			<b>44 004 953,59</b>	50 131 497,60

## 16. PITKÄAIKAISET VELAT

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI  
PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

Lainat rahoituslaitoksilta

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>4 410 000,00</b>	7 350 000,00	<b>4 410 000,00</b>	7 350 000,00

## 17. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)

**2 015 141,10** 1 050 467,25

Siirtovelkojen olennaiset erät

Verojaksotus	<b>0,00</b>	1 953 567,07	<b>0,00</b>	1 953 567,07
Korkojaksotus	<b>52 190,00</b>	75 861,00	<b>52 190,00</b>	75 861,00
Suojausvelat (swap)	<b>64 149,97</b>	120 814,19	<b>64 149,97</b>	120 814,19
Henkilöstökulut	<b>115 709,62</b>	150 786,14	<b>115 709,62</b>	150 786,14
Kauppahintavaraus	<b>120 000,00</b>	120 000,00	<b>120 000,00</b>	120 000,00
Muut	<b>72 678,13</b>	167 557,54	<b>25 114,64</b>	69 294,88
	<b>424 727,72</b>	2 588 585,94	<b>377 164,23</b>	2 490 323,28

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	21 575 000,00	22 805 000,00	21 575 000,00	22 805 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 172 304,00	-1 236 743,00	-1 172 304,00	-1 236 743,00
Koronvaihtosopimusten saamisen nimellisarvo	0,00	6 250 000,00	0,00	6 250 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	0,00	104 487,00	0,00	104 487,00
Kohde-etuuden arvo	21 575 000,00	22 805 000,00	21 575 000,00	22 805 000,00
Markkina-arvo	-1 172 304,00	-1 236 743,00	-1 172 304,00	-1 236 743,00

## 19. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahoituslaitoslainat				
Lainat	22 775 000,00	29 405 000,00	22 775 000,00	29 405 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiösakkeet	31 919 049,60	32 919 049,60	31 919 049,60	32 919 049,60
Vakuudet yhteensä	31 919 049,60	32 919 049,60	31 919 049,60	32 919 049,60
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254 062,00	257 757,67	0,00	3 695,67
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	1 805 611,92	381 565,29	0,00	0,00

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista peruseräparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauten (5-10 v) aikana.

## 20. VAKUUTUSARVOT 31.12.2010

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).  
Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

## 21. LÄHIPIIRI

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

18

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 128 020	100	25 128 020	100

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2010

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	21	9,01 %	19 984 815	79,53 %
Kotitaloudet	209	89,70 %	5 139 905	20,45 %
Hallintarekisteri	3	1,29 %	3 300	0,01 %
	233	100,00 %	25 128 020	100,00 %

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2010

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1-100	54	23,18	2 867	0,01
101-1000	105	45,06	51 150	0,20
1001-10 000	53	22,75	182 064	0,73
10 001-100 000	12	5,15	270 995	1,08
100 001-1 000 000	5	2,15	2 426 810	9,66
1 000 001-99 999 999	4	1,72	22 194 134	88,32
	233	100,00	25 128 020	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2010 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,6 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,3 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2010

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,28
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,76
Tallberg Thomas	1 505 892	5,99
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,29
Tallberg Martin	916 044	3,65
Rosaco Oy Ab	592 010	2,36
Renlund Susanna	426 936	1,70
Tallberg Nina	341 820	1,36
Nieminen Jorma	150 000	0,60
Tallberg Marja	97 344	0,39
Muut	409 732	1,63
	25 128 020	100,00

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 44.004.953,59 euroa, josta tilikauden voitto on 135.463,13 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 25.128.020 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 3.015.362,40 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 40.989.591,19 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 18. päivänä 2011



Susanna Renlund



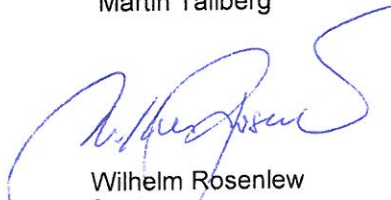
Martin Tallberg



Markus Fogelholm



Kaj Hedvall



Wilhelm Rosenlew



Kari Sainio



Hannu Sohlberg



Martti Leisti



Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 18. päivänä 2011

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT



## Tilintarkastuskertomus

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 18. helmikuuta 2011

**PricewaterhouseCoopers Oy**

KHT-yhteisö



Kim Karhu  
KHT