

15.3.2017

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2016**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2016 - 31.12.2016	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTALASKELMA	8
- LIITETIEDOT	9
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	9
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	10
- TASEEN LIITETIEDOT	11
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	14
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	15
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	16
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA	17

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2016 - 31.12.2016

### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2016 kaupankäyntivolyymi päättyi KTI: n mukaan ennätysellisesti noin 7,2 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyymi, vuonna 2007 saavutettu 6,3 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 14 prosentilla. Vuoteen 2015 verrattuna volyyymi kasvoi 30 prosentilla. Kaupankäynti oli vilkasta koko vuoden ajan ja volyyymi jakautuikin melko tasaisesti eri kvartaaleille. Korkein volyyymi kirjattiin ensimmäiselle vuosineljännekselle, jolloin kauppvoja tehtiin 2,2 miljardin euron arvosta. Asuntoportfoliot olivat vuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi. Ko. kauppvoja tehtiin ennätysellisesti yli 2,7 miljardilla eurolla, mikä vastasi 38 prosenttia vuoden kokonaisvolyymista. Markkinoiden vilkkauteen vaikuttivat pääosin samat syyt kuin aiemminkin eli matala korkotaso, vaihtoehtojen sijoitusmahdollisuuksien rajallisuus sekä finanssipääomien kumuloituminen. Tarjontaan puolestaan vaikuttivat mahdollisuudet myydä suuriakin portfolioita voitolla, yritysten kiinnostus keventää taseitaan sekä lukuisten rahastojen tuleminen purkuvaiheeseen.

Vuokramarkkinoilla vallitsee edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö eikä poistu uusien työpaikkojen myötä. Käyttäjien tiloille kohdistuvat vaatimukset muuttuvat ja pyritään yhä tehokkaampaan tilankäyttöön. Taistelu sekä uusista että nykyisistä vuokralaisista vaikeassa markkinatilanteessa on kovaa. Tällöin varsinkin vanhemmat, perinteiset huonetoimistot tulevat yleisesti ottaen kärsimään pysyvästä ylitarjonnasta. Mutta myös edellä kuvatulle toimistotyyppille kohdistuu edelleen kysyntää ja hyvin hoidettuina ja markkinoituina niille löytyy käyttöä. Vuokranantajan valmius kuunnella ja toteuttaa vuokralaisten toiveita sekä ennen vuokra-aikaa että myös vuokra-aikana korostuu erityisesti tässä markkinatilanteessa. Onnistumista tässä toimintatavassa osoittavat yhtiön omistuksessa olevat pääosin vanhahkot huonetoimistot, joiden vajaakäyttöaste on oleellisesti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin.

Liiketilöiden käyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet ja olemassa olevien kauppakeskusten laajentamiset tulevat lisäämään kilpailua. Tämä tulee vaikuttamaan erityisesti ns. B-luokan liiketilöiden kysyntään ja vuokriin.

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntään. Pääkaupunkiseudulla ko. tilöiden vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

### TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€).

Suurimmat investoinnit kohdistuivat 15.7.2016 tehtyihin kauppoihin, joilla yhtiö osti Coriant Oy: ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt. Sinimäentie 6: n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 21 500 m<sup>2</sup>. Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 14 000 m<sup>2</sup>: n suuruisiin tiloihin,

jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä. Coriant Oy: ltä vapautuneita tiloja on vuokrattu edelleen noin 3 500 m<sup>2</sup>: n verran. Pitkäaikaisen vuokratassavirran lisäksi kiinteistöön sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Sinikalliontie 7: n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on toistaiseksi tyhjiillään. Kyseessä on entinen Tellabs Oy: n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 5 800 m<sup>2</sup>.

Lisäksi yhtiö investoi Keravalla Europress Group Oy: n käyttöön rakennettuun n. 2 000 m<sup>2</sup>: n suuruiseen tuotantotilojen laajennukseen, joka valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

Yhtiö myi 14.10.2016 tehdyllä kaupalla Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Tietäjantie 12- nimisen yhtiön koko osakekannan YIT Rakennus Oy: lle. Kohteessa oli vireillä asemakaavamuutos v. 2013 alkaen tavoitteena muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinrakennusalueeksi. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 3.5.2016. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on noin 4 700 kem<sup>2</sup>. Kaupasta tuloutui 2,4 M€: n myyntivoitto.

Yhtiö solmi marras-joulukuun 2016 aikana merkittäviä jatkovuokrasopimuksia pitkäaikaisten vuokralaistensa Ramirent Finland Oy: n, Philips Oy: n ja Lantmännen Unibake Ab Finlandin kanssa. Ko. kiinteistöt sijaitsevat Helsingin Suutarilassa, Vantaan Aviapoliksessa sekä Vantaan Petikossa. Vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuokrausala on noin 16 700 m<sup>2</sup>. Lisäksi vuoden 2016 aikana allekirjoitettiin useita uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, mm. kuntosaliketju Fresh Fitness Oy: n ja Ahlsell Oy: n kanssa. Tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä vuokrasopimusmuutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli 92,3 M€ ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 v. Molemmat luvut ovat yhtiön historian korkeimmat.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 17,2 M€ ylitti (+11,6 %) edellisvuoden liikevaihdon (15,4 M€) ja nettovuokratuotto nousi 11,1 M€: sta 12,3 M€: oon (+ 10,2 %). Tilikaudella tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto kiinteistökaupasta ja tilikauden tulos ennen veroja 6,9 M€ oli 54,3 % parempi kuin edellisvuoden tulos (4,5 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 92,3 M€ (72,0 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,9 v. (4,5 v.).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,22 € (0,14 €).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2016	2015	2014
Vuokrausaste, %	93	94	95
Liikevaihto, teur	17 153	15 377	14 211
Liikevoitto, teur	8 427	5 702	4 948
Liikevoitto (%)	49,1	37,1	34,8
Tulos/osake, eur	0,22	0,14	0,12
Oma pääoma /osake, eur	2,79	2,68	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,2	4,6	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,2	5,3	4,4
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	51	57	60

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (49 %) ja markkina-arvoin 51 % (57 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 28,4 M€ (9,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 16,7 M€ (1,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 10,4 M€ (11,9 M€). Uusia lainoja otettiin 30 M€ (21 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,02 M€ (4,97 M€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2016 olivat 81,5 M€ (61,9 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2017–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2016 oli 32,8 M€ (34,9 M€) eli korkosuojausaste oli 40 % (56 %). Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2016. 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 laskivat (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2015 verrattuna huomioiden uudishankinnat ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2016 oli yhteensä 192,1 M€ (31.12.2015: 167,6 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,2 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2015 oli 8,1 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2017.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2016 oli 4,22 €/osake (31.12.2015: 4,03 €/osake).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>66 212</b>	<b>63 766</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	41 250	38 731
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 149	-6 779
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>100 313</b>	<b>95 719</b>
<b>Osakelukumäärä</b>	<b>23 766 320</b>	<b>23 771 052</b>
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>4,22</b>	<b>4,03</b>

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl (1.333.158 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2016 on 23.766.320 kpl.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2016	2015	2014
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	833	728	761

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 13.4.2016 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2015 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 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl.

## VUODEN 2017 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2017 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vuokrausmarkkinoiden asettamista haasteista huolimatta.

V. 2017 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2016 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on kasvanut v. 2010 lopun 106,7 M€: sta 192,1 M€: oon. Yhtiön korkeat omavaraisuus- ja vuokrausasteet antavat hyvät edellytykset kiinteistöomaisuuden kasvattamiseen.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2016 EUR	1.1.-31.12.2015 EUR	1.1.-31.12.2016 EUR	1.1.-31.12.2015 EUR
LIIKEVAIHTO	1	<b>17 153 226,88</b>	15 376 544,82	<b>17 153 226,88</b>	15 379 035,32
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>2 378 088,57</b>	10 866,02	<b>2 422 343,51</b>	10 866,02
Henkilöstökulut	2	<b>-832 684,27</b>	-727 773,26	<b>-832 684,27</b>	-727 773,26
Poistot ja arvonalentumiset	3	<b>-4 752 589,90</b>	-4 285 591,43	<b>-432 105,00</b>	-431 012,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	<b>-5 518 724,13</b>	-4 671 585,46	<b>-12 165 599,48</b>	-11 430 834,58
LIIKEVOITTO		<b>8 427 317,16</b>	5 702 460,70	<b>6 145 181,64</b>	2 800 281,50
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>4 299,95</b>	21 699,77	<b>1 688 353,06</b>	1 863 337,03
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-1 538 575,85</b>	-1 255 519,67	<b>-1 576 949,08</b>	-1 289 380,77
		<b>-1 534 275,90</b>	-1 233 819,90	<b>111 403,98</b>	573 956,26
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<b>6 893 041,26</b>	4 468 640,80	<b>6 256 585,62</b>	3 374 237,76
Tuloverot	6	<b>-1 574 969,24</b>	-981 268,57	<b>-1 251 635,05</b>	-674 618,57
TILIKAUDEN VOITTO		<b>5 318 072,02</b>	3 487 372,23	<b>5 004 950,57</b>	2 699 619,19

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	1 711 929,32	2 108 481,32
Aineelliset hyödykkeet	8	150 955 923,29	128 971 269,70	106 662,83	103 379,60
Sijoitukset	9	1 286,64	1 286,64	146 278 609,20	129 045 155,84
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>150 957 209,93</b>	<b>128 972 556,34</b>	<b>148 097 201,35</b>	<b>131 257 016,76</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		433 533,53	270 204,59	231 096,86	120 861,58
Muut saamiset		680 186,88	1 333 209,11	676 460,13	1 327 938,95
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	0,00	1 078,93	0,00	0,00
Siirtosaamiset	11	2 232 766,25	24 719,53	3 583 850,04	902 388,53
Rahat ja pankkisaamiset		118 747,49	1 215 757,38	117 928,17	1 089 462,74
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 465 234,15</b>	<b>2 844 969,54</b>	<b>4 609 335,20</b>	<b>3 440 651,80</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>154 422 444,08</b>	<b>131 817 525,88</b>	<b>152 706 536,55</b>	<b>134 697 668,56</b>



VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
OMA PÄÄOMA	12				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 983 874,82	2 003 413,05	1 983 874,82	2 003 413,05
Edellisten tilikausien voitot		37 883 109,70	37 248 263,71	31 871 056,90	32 023 963,95
Tilikauden voitto		5 318 072,02	3 487 372,23	5 004 950,57	2 699 619,19
		<b>66 212 356,54</b>	<b>63 766 348,99</b>	<b>59 887 182,29</b>	<b>57 754 296,19</b>
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	13				
Laskennalliset verovelat		3 124 840,10	2 153 164,99	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		61 000 000,00	38 470 000,00	61 000 000,00	38 470 000,00
		<b>64 124 840,10</b>	<b>40 623 164,99</b>	<b>61 000 000,00</b>	<b>38 470 000,00</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		20 470 000,00	23 440 000,00	20 470 000,00	23 440 000,00
Saadut ennakot		61 575,93	696 882,52	61 575,93	696 882,52
Ostovelat		482 956,61	406 358,85	107 097,22	79 751,45
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	9 324 975,56	13 269 917,83
Muut lyhytaikaiset velat		1 883 219,92	2 390 596,49	722 727,73	596 737,01
Siirtovelat		1 187 494,98	494 174,04	1 132 977,82	390 083,56
		<b>24 085 247,44</b>	<b>27 428 011,90</b>	<b>31 819 354,26</b>	<b>38 473 372,37</b>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>88 210 087,54</b>	<b>68 051 176,89</b>	<b>92 819 354,26</b>	<b>76 943 372,37</b>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>154 422 444,08</b>	<b>131 817 525,88</b>	<b>152 706 536,55</b>	<b>134 697 668,56</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	5 318 072,02	3 487 372,23	5 004 950,57	2 699 619,19
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	428 784,00	338 950,71	428 784,00	338 950,71
Satunnaiset tuotot	-2 378 088,57	-10 866,02	-2 430 343,51	-10 866,02
Poistot ja arvonalentumiset	4 752 589,90	4 285 591,43	432 105,00	431 012,00
Rahoituserät	1 534 275,90	1 233 819,90	-111 403,98	-573 956,26
Verot	1 574 969,24	981 268,57	1 251 635,05	674 618,57
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	492 452,99	-266 359,43	-367 241,76	-1 393 953,78
Osto- ja muiden velkojen muutos	-672 241,23	817 901,31	132 807,28	89 194,82
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 403 549,75	-1 188 816,74	-1 442 791,65	-1 256 797,77
Saadut korot ja rahoitustuotot	4 299,95	21 700,25	1 688 353,06	1 863 337,03
Maksetut verot	-677 992,24	-658 955,57	-678 015,20	-658 955,57
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>8 973 572,21</b>	<b>9 041 606,64</b>	<b>3 908 838,86</b>	<b>2 202 202,92</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-28 377 883,20	-9 350 389,67	-20 212 812,24	-3 186 429,94
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	-2 974 862,29	552 444,75
Sijoitusten myyntitulot	1 619 365,56	0,00	1 619 365,56	0,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-26 758 517,64</b>	<b>-9 350 389,67</b>	<b>-21 568 308,97</b>	<b>-2 633 985,19</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	30 000 000,00	21 000 000,00	30 000 000,00	21 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-10 440 000,00	-11 940 000,00	-10 440 000,00	-11 940 000,00
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-19 538,23	-4 971 343,77	-19 538,23	-4 971 343,77
Maksetut osingot	-2 852 526,24	-3 012 505,20	-2 852 526,24	-3 012 505,20
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>16 687 935,53</b>	<b>1 076 151,03</b>	<b>16 687 935,53</b>	<b>1 076 151,03</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-1 097 009,89</b>	<b>767 368,00</b>	<b>-971 534,57</b>	<b>644 368,76</b>
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 215 757,38	448 389,38	1 089 462,74	445 093,98
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	118 747,49	1 215 757,38	117 928,17	1 089 462,74

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

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

Konsernin emoyhtiö 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. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

**LAATIMISPERUSTA**

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

**KONSOLIDOINTIPERIAATTEET**

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

Konsernitilinpäätös 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:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike-, 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. Liitetietojen kohdassa 15 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

**MYYNIN 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 käyttö-, huolto- sekä 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.

**LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET**

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 poislukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur		eur	
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2016	2015	2016	2015
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	17 139 091,28	15 361 409,22	17 139 091,28	15 363 899,72
Muu myynti	14 135,60	15 135,60	14 135,60	15 135,60
	<b>17 153 226,88</b>	15 376 544,82	<b>17 153 226,88</b>	15 379 035,32
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	647 057,11	573 852,30	647 057,11	573 852,30
Eläkemaksut	116 942,43	98 389,73	116 942,43	98 389,73
Muut henkilösivukulut	68 684,73	55 531,23	68 684,73	55 531,23
	<b>832 684,27</b>	727 773,26	<b>832 684,27</b>	727 773,26
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudell	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	260 802,34	221 043,29	260 802,34	221 043,29
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 43.673,38 euroa (36.662,38 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Aineettomat hyödykkeet			396 552,00	396 552,00
Rakennukset ja rakennelmat	4 542 177,13	4 049 653,45	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	137 271,61	157 783,60	35 553,00	34 460,00
Muut aineelliset hyödykkeet	73 141,16	78 154,38	0,00	0,00
	<b>4 752 589,90</b>	4 285 591,43	<b>432 105,00</b>	431 012,00
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	4 870 826,39	4 230 174,20	11 524 080,42	11 000 688,06
Myynti- ja markkinointikulut	110 361,96	80 703,50	110 361,96	80 703,50
Ulkopuoliset palvelut	127 016,07	94 731,35	127 016,07	94 731,35
Atk-kulut	31 372,37	31 372,37	31 176,24	31 372,37
Muut hallintokulut	379 147,33	234 604,04	372 964,79	223 339,30
	<b>5 518 724,12</b>	4 671 585,46	<b>12 165 599,48</b>	11 430 834,58
Nettovuokratuotto	12 282 400,49	11 146 370,62		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	31 216,81	35 072,62	31 216,81	35 072,62
Toimeksiannot	921,59	3 238,62	921,59	3 238,62
	<b>32 138,40</b>	38 311,24	<b>32 138,40</b>	38 311,24
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 684 424,58	1 842 307,44
Muilta	4 299,95	7 573,52	3 928,48	6 903,34
Arvonalennusten palautukset	0,00	14 126,25	0,00	14 126,25
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>4 299,95</b>	21 699,77	<b>1 688 353,06</b>	1 863 337,03
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-15 041,10	-10 121,00	-54 037,01	-44 652,70
Muille	-1 523 534,75	-1 245 398,67	-1 522 912,07	-1 244 728,07
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 538 575,85</b>	-1 255 519,67	<b>-1 576 949,08</b>	-1 289 380,77
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 534 275,90</b>	-1 233 819,90	<b>111 403,98</b>	573 956,26
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 310 587,24	674 618,57	1 251 635,05	674 618,57
Laskennallisen verovelan muutos	264 382,00	306 650,00	0,00	0,00
	<b>1 574 969,24</b>	981 268,57	<b>1 251 635,05</b>	674 618,57

7.	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2016	2015	2016	2015
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			<b>3 093 215,32</b>	3 093 215,32
Lisäykset 1.1.-31.12.			<b>0,00</b>	0,00
Hankintameno 31.12.			<b>3 093 215,32</b>	3 093 215,32
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			<b>-984 734,00</b>	-588 182,00
Vähennysten kertyneet poistot			<b>0,00</b>	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			<b>-396 552,00</b>	-396 552,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			<b>1 711 929,32</b>	2 108 481,32
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>			<b>1 711 929,32</b>	2 108 481,32
<b>8. AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	<b>31 078 191,19</b>	29 380 799,68		
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>5 505 224,90</b>	1 697 391,51		
Vähennykset 1.1.-31.12.	<b>-1 662 900,00</b>	0,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>34 920 516,08</b>	31 078 191,19		
Rakennukset hankintameno 1.1.	<b>130 371 632,29</b>	110 110 462,97		
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>20 515 665,06</b>	21 042 321,74		
Siirrot 1.1.-31.12.	<b>3 127 345,43</b>	-442 200,72		
Vähennykset 1.1.-31.12.	<b>-910 746,44</b>	-338 951,70		
Hankintameno 31.12.	<b>153 103 896,34</b>	130 371 632,29		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	<b>-33 643 622,01</b>	-30 039 847,99		
Vähennysten kertyneet poistot	<b>103 991,86</b>			
Siirrot 1.1.-31.12.		442 200,72		
Poistot 1.1.-31.12.	<b>-4 542 177,13</b>	-4 045 974,74		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>115 022 089,06</b>	96 728 010,27		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	<b>2 082 518,51</b>	1 819 949,21	<b>276 861,94</b>	276 061,94
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>89 840,31</b>	320 433,48	<b>38 836,23</b>	55 900,00
Siirrot 1.1.-31.12.		-2 764,18		
Vähennykset 1.1.-31.12.		-55 100,00		-55 100,00
Hankintameno 31.12.	<b>2 172 358,82</b>	2 082 518,51	<b>315 698,17</b>	276 861,94
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	<b>-1 279 115,86</b>	-1 074 740,90	<b>-173 482,34</b>	-176 688,36
Siirrot 1.1.-31.12.		2 765,18		
Vähennysten kertyneet poistot	<b>5 306,23</b>	37 666,02		37 666,02
Poistot 1.1.-31.12.	<b>-210 412,77</b>	-239 616,69	<b>-35 553,00</b>	-34 460,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>688 137,42</b>	808 592,12	<b>106 662,83</b>	103 379,60
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	<b>356 476,11</b>	14 007 030,25	<b>0,00</b>	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>4 577 148,31</b>	3 211 071,46		
Vähennykset 1.1.-31.12.	<b>-4 608 443,69</b>	-16 861 625,60		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>325 180,73</b>	356 476,11		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>150 955 923,29</b>	128 971 269,70	<b>106 662,83</b>	103 379,60
<b>9. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			<b>49 498 349,44</b>	46 339 519,50
Lisäykset 1.1.-31.12.			<b>14 892 420,01</b>	3 158 829,94
Vähennykset 1.1.-31.12.			<b>-8 000,00</b>	0,00
Hankintameno 31.12.			<b>64 382 769,45</b>	49 498 349,44
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>0,00</b>	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>0,00</b>	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			<b>81 895 839,75</b>	79 546 806,40
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>146 278 609,20</b>	129 045 155,84

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 64,4 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 53,5 Meur.

Kahdenkymmenen kahden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 57,4 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,0 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaisentie 5, 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 Vantaan Tiilitie 11	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 GCC Kerca II, Kerava	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 Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tuusula	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
10. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Siirtosaamiset	0,00	1 078,93	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>1 078,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
11. SIIRTOSAAMISET				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	1 374 665,71	893 376,31
Kauppahintasaaminen	2 201 025,49		2 201 025,49	
Muut saamiset	31 740,76	24 719,53	8 158,84	9 012,22
	<b>2 232 766,25</b>	<b>24 719,53</b>	<b>3 583 850,04</b>	<b>902 388,53</b>

12. OMA PÄÄOMA	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
<b>2010</b>		
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
<b>2011</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
<b>2012</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
<b>2013</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
<b>2014</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
<b>2015</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
<b>2016</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Osakepääoma 1.1.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	2 003 413,05	6 974 756,82	2 003 413,05	6 974 756,82
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääor	-19 538,23	-4 971 343,77	-19 538,23	-4 971 343,77
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 983 874,82	2 003 413,05	1 983 874,82	2 003 413,05
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 735 635,94	40 260 768,91	34 723 583,14	35 036 469,15
Osingonjako	-2 852 526,24	-3 012 505,20	-2 852 526,24	-3 012 505,20
Tilikauden tulos	5 318 072,02	3 487 372,23	5 004 950,57	2 699 619,19
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 201 181,72	40 735 635,94	36 876 007,47	34 723 583,14
Oma pääoma yhteensä	66 212 356,54	63 766 348,99	59 887 182,29	57 754 296,19
Jakokelpoiset varat			38 859 882,29	36 726 996,19

## 13. LASKENNALLISET VEROVELAT

Laskennalliset verovelat	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Tilinpäätössiirroista	3 124 840,10	2 153 164,99	0,00	0,00

## 14. LYHYTAIKAiset VELAT

Velat saman konsernin yrityksille			9 324 975,56	13 269 917,83
Lainat tytäryhtiöille				
	0,00	0,00	9 324 975,56	13 269 917,83

## Siirtovelkojen olennaiset erät

Korjojaksotus	239 552,00	112 526,00	239 552,00	112 526,00
Suojausvelat (swap)	84 525,69	77 394,26	84 525,69	77 394,26
Henkilöstökulut	173 315,93	141 505,88	173 315,93	141 505,88
Kiinteistökaupasta	0,00	76 506,16	0,00	0,00
Verojaksotus	604 517,89	27 898,42	604 517,89	27 898,42
Muut	85 583,47	58 343,32	31 066,31	30 759,00
	1 187 494,98	494 174,04	1 132 977,82	390 083,56

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	32 750 000,00	34 850 000,00	32 750 000,00	34 850 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 403 948,17	-1 492 974,15	-1 403 948,17	-1 492 974,15
Valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Sopimusten käypä arvo	0,00	-96 688,00	0,00	-96 688,00

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017 ja päättyy 1.12.2032. Sopimuksen käypä arvo 31.12.2016 oli -1.427.614,22 eur.

Huomioiden 1.12.2017 voimaantuleva sopimus, korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2016 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	5 750 000,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	20 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	22 000 000,00
	<u>47 750 000,00</u>

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 81,5 miljoonan euron lainasalkusta 43,5 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 24 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 14 miljoonan euron limiitit, jotka on uusittu vuosittain.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

## 16. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 2016	Konserni 2015	Emoyhtiö 2016	Emoyhtiö 2015
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	81 470 000,00	61 910 000,00	81 470 000,00	61 910 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	10 904 750,71	10 904 750,71	10 904 750,71	10 904 750,71
-kiinnitykset kiinteistöihin	60 030 317,00	51 629 438,00		
Vakuudet yhteensä	70 935 067,71	62 534 188,71	10 904 750,71	10 904 750,71
Muut vastuut	50 000,00	588 651,00	50 000,00	0,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5 143 007,57	5 311 941,82		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista perusrasparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

## 17. VAKUUTUSARVOT 31.12.2016

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

## 18. LÄHIPIIRI

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



## OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Osakepääoman rakenne 31.12.2016

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 766 320	100	23 766 320	100

### Omistuksen jakautuminen

#### OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2016 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	354 512	1,49
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 766 320	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2016 suoraan yhteensä 1 348 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %:n omistussuuden 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 70,12 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 38 859 882,29 euroa, josta tilikauden voitto on 5 004 950,57 euroa.

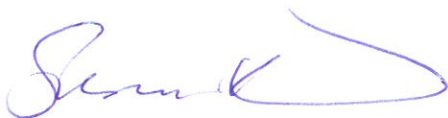
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 766 320 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 851 958,40 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 36 007 923,89 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2017



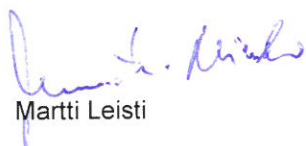
Susanna Renlund



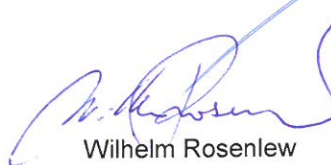
Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew

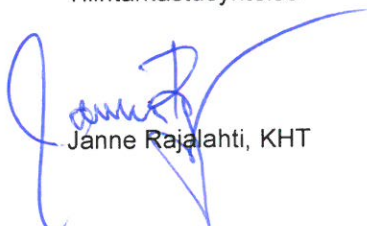


Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2017

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti, KHT

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA  
JA TOSITELAJEISTA

Kirjanpitokirjat

Tasekirja	-sidottu kirja
Pääkirja	-atk-lista
Päiväkirja	-atk-lista

Tositelajit

Pankkitositteet	paperitosite
Muistiotositteet	paperitosite
Arvonlisäverotositteet	paperitosite
Ostolaskutositteet	digitaalinen tosite
Ostosuoritustositteet	digitaalinen tosite