

27.2.2018

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2017 - 31.12.2017	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

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2017 - 31.12.2017

### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2017 kaupankäyntivolyymi päättyi Catellan mukaan ennätyskellisesti noin 10,0 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyymi, vuonna 2016 saavutettu 7,1 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 41 prosentilla. Viime vuoden selvästi suurin kauppa tapahtui kesällä, kun Blackstone osti Spondan koko osakekannan. Spondan Suomessa olevien kiinteistöjen käypä arvo oli kaupantekohetkellä 3,7 miljardia euroa. Kyseessä oli kaikkien aikojen suurin yksittäinen kiinteistötransaktio Suomen markkinoilla.

Vuonna 2017 kansainvälisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä oli 77 %, mikä on korkeampi kuin koskaan aiemmin. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli erityisen korkea toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöissä. Sen sijaan hoivakiinteistöissä ja asuntoportfolioissa ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi edelleen alhaisena.

Transaktiovolyymien kasvun taustalla on kansainvälisten instituutiosijoittajien tarve löytää uusia sijoituskohteita. Kiinteistöt ovat tässä mielessä houkuttelevia sijoituskohteita, kun vaihtoehtoisten sijoitusinstrumenttien, mm. korkomarkkina, tuotot ovat alhaisia ja osakemarkkinoiden riskit ovat kohonneet.

Piristynyt taloustilanne on viime aikoina hiljalleen alkanut näkyä pääkaupunkiseudun toimitilojen vuokramarkkinoilla aktiviteetin nousuna. Myös vuokratasoissa on nähty lievää nousua parhaimmilla sijainnilla ja odotukset tulevasta kehityksestä ovat positiivisia. Yritykset uskaltavat jälleen tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Hiljalleen vahvistunut kysyntä kohdistuu tilaratkaisuiltaan ja ulkoasultaan moderneihin toimitiloihin. Toistaiseksi uusia vuokrasopimuksia on solmittu vilkkaimmin melko pienistä tiloista.

Positiivisesta vireestä huolimatta pääkaupunkiseudun toimitovuokramarkkinan iso kuva on edelleen haasteellinen ja alueelliset erot ovat suuria eri toimistoalueilla. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on edelleen haastava. Vapaan toimitilan määrän kehitys on ollut trendiltään kasvava lähes koko 2000-luvun ja tyhjää toimitilaa on edelleen noin 1,2 miljoonaa neliötä, mikä merkitsee noin 13,5 %: n vajaakäyttöastetta koko pääkaupunkiseudulla.

Liiketilojen vajaakäyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen alhaisella tasolla, hieman alle 5 %: ssa. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet tulevat lisäämään kilpailua, mikä vaikeuttaa erityisesti ns. B-luokan liiketilojen kysyntää ja vuokraamista.

Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäytössä ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vajaakäyttöaste on alle 7 %, mikä on noin kaksinkertainen määrä finanssikriisiä edeltäneeseen aikaan nähden.

### TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 3,7 M€ (30,6 M€).

Suurin investointi kohdistui Keravalle, josta yhtiö osti 15.6.2017 tehdyllä kaupalla Lemminkäinen Talo Oy: Itä KOy Keravan Huhtimontie 20: n koko osakekannan. Kyseessä oli rakentamaton tontti, joka rakennettiin syksyn 2017 aikana Europress Group Oy: n ulkoarastointialueeksi. Ko. investoinnin määrä oli yht. noin 1,9 M€.

Yhtiö myi 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Helsingin Valimotie 2: n koko osakekannan yksityissijoittajalle. Kyseessä oli noin 1300 m<sup>2</sup>: n suuruinen liike- ja toimistokäytössä oleva kiinteistö, joka ei mm. pienen kokonsa vuoksi täyttänyt yhtiön sijoituskriteereitä.

Yhtiön hallitus on nimittänyt DI Timo Valtosen yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2018 alkaen yhtiön nykyisen toimitusjohtajan Hannu Vuorelan siirtyessä eläkkeelle.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2017 oli 19,3 M€ (17,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 92 %:ssa (93 %), ja nettovuokratuotto oli 13,8 M€ (12,3 M€).

Tilikauden tulos ennen veroja 4,2 M€ jäi edellisvuodesta (6,9 M€), jolloin tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto KOy Tietäjäntie 12: n kaupasta. Tilikaudella 2017 kirjattiin 61,5 teur:n myyntitappio KOy Helsingin Valimotie 2: n kaupasta. Tuloksen heikentyminen edellisvuoteen nähden johtui lisäksi Lauttasaarella osoitteessa Gyldenintie 2 sovitusta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän vuokrasopimuksen ennakaisesta päättämisestä, jonka tulosvaikutus yhtiön v. 2017 tulokseen oli noin 1,32 M€ negatiivinen.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2017 oli 81,5 M€ (92,3 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,4 v. (4,9 v.).

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2017	2016	2015
Vuokrausaste, %	92	93	94
Liikevaihto, teur	19 305	17 153	15 377
Liikevoitto, teur	5 743	8 427	5 702
Liikevoitto (%)	29,7	49,1	37,1
Tulos/osake, eur	0,14	0,22	0,14
Oma pääoma /osake, eur	2,80	2,79	2,68
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,9	6,2	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,9	8,2	5,3
Omavaraisuusaste markkina-arvosta%	54	51	57

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (43 %) ja markkina-arvoin 54 % (51 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 10,8 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,7 M€ (28,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,4 M€ (16,7 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 M€ (10,4 M€). Uusia lainoja otettiin 5 M€ (30 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 71 t€ (20 t€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2017 olivat 77,0 M€ (81,5 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2018–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2017 oli 42,0 M€ (32,8 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (40 %).

### KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2017. 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 -2,0 M€ (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2016 verrattuna huomioiden uudishankinnat, myynnit ja investoinnit, yhteensä 2,7 M€ (24,8 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2017 oli yhteensä 192,8 M€ (31.12.2016: 192,1 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2016 oli 8,2 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2018.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2017 oli 4,42 €/osake (31.12.2016: 4,22 €/osake).

#### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>66 570</b>	<b>66 212</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	46 580	41 250
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-8 133	-7 149
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>105 017</b>	<b>100 313</b>
<b>Osakelukumäärä</b>	<b>23 749 940</b>	<b>23 766 320</b>
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>4,42</b>	<b>4,22</b>

### OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16.380 kpl (4.732 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2017 on 23.749.940 kpl.

### LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2017	2016	2015
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	796	833	728

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 12.4.2017 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, 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 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16 380 kpl.

## VUODEN 2018 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta, n. 92 %, pyritään aktiivisesti nostamaan vuokrausmarkkinoiden hienoisen piristymisen myötä.

V. 2018 aikana yhtiö tulee enenevässä määrin panostamaan kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen. Näistä esimerkkeinä ovat mm. Lauttasaassa osoitteessa Gyldenintie 2 vireillä oleva asemakaavamuutos asuinkerrostalokäyttöön sekä Espoossa osoitteessa Sinimäentie 6 käynnistetty kehityshanke tulevaa liiketilakäyttöä ajatellen.

V. 2018 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2017 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2017 EUR	1.1.-31.12.2016 EUR	1.1.-31.12.2017 EUR	1.1.-31.12.2016 EUR
LIIKEVAIHTO	1	19 304 835,74	17 153 226,88	19 288 766,00	17 153 226,88
Liiketoiminnan muut tuotot		0,00	2 378 088,57	0,00	2 422 343,51
Henkilöstökulut	2	-795 903,17	-832 684,27	-795 903,17	-832 684,27
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 509 202,64	-4 752 589,90	-1 738 637,32	-432 105,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 256 908,22	-5 518 724,13	-13 270 038,17	-12 165 599,48
LIIKEVOITTO		5 742 821,71	8 427 317,16	3 484 187,34	6 145 181,64
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		5 918,28	4 299,95	1 635 537,25	1 688 353,06
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 521 560,84	-1 538 575,85	-1 562 125,76	-1 576 949,08
		-1 515 642,56	-1 534 275,90	73 411,49	111 403,98
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 227 179,15	6 893 041,26	3 557 598,83	6 256 585,62
Tuloverot	6	-946 355,16	-1 574 969,24	-711 948,98	-1 251 635,05
TILIKAUDEN VOITTO		3 280 823,99	5 318 072,02	2 845 649,85	5 004 950,57

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	0,00	1 711 929,32
Aineelliset hyödykkeet	8	146 301 132,62	150 955 923,29	82 004,83	106 662,83
Sijoitukset	9	1 286,64	1 286,64	142 052 096,15	146 278 609,20
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>146 302 419,26</b>	<b>150 957 209,93</b>	<b>142 134 100,98</b>	<b>148 097 201,35</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		378 645,18	433 533,53	268 433,85	231 096,86
Muut saamiset		533 438,72	680 186,88	427 529,23	676 460,13
Siirtosaamiset	10	38 857,47	2 232 766,25	1 325 096,43	3 583 850,04
Rahat ja pankkisaamiset		2 587 020,07	118 747,49	2 586 942,39	117 928,17
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 537 961,44</b>	<b>3 465 234,15</b>	<b>4 608 001,90</b>	<b>4 609 335,20</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>149 840 380,70</b>	<b>154 422 444,08</b>	<b>146 742 102,88</b>	<b>152 706 536,55</b>



VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
OMA PÄÄOMA	11				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 912 955,97	1 983 874,82	1 912 955,97	1 983 874,82
Edellisten tilikausien voitot		40 349 323,22	37 883 109,70	34 024 148,97	31 871 056,90
Tilikauden voitto		3 280 823,99	5 318 072,02	2 845 649,85	5 004 950,57
		66 570 403,18	66 212 356,54	59 810 054,79	59 887 182,29
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	12				
Laskennalliset verovelat		3 331 954,69	3 124 840,10	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		66 000 000,00	61 000 000,00	66 000 000,00	61 000 000,00
		69 331 954,69	64 124 840,10	66 000 000,00	61 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	13				
Lainat rahoituslaitoksilta		11 000 000,00	20 470 000,00	11 000 000,00	20 470 000,00
Saadut ennakot		15 688,20	61 575,93	15 688,20	61 575,93
Ostovelat		655 505,26	482 956,61	213 863,39	107 097,22
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	8 486 219,71	9 324 975,56
Muut lyhytaikaiset velat		1 652 978,78	1 883 219,92	660 103,33	722 727,73
Siirtovelat		613 850,59	1 187 494,98	556 173,46	1 132 977,82
		13 938 022,83	24 085 247,44	20 932 048,09	31 819 354,26
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		83 269 977,52	88 210 087,54	86 932 048,09	92 819 354,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		149 840 380,70	154 422 444,08	146 742 102,88	152 706 536,55

	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	3 280 823,99	5 318 072,02	2 845 649,85	5 004 950,57
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	791 485,32	428 784,00	1 239 991,89	428 784,00
Satunnaiset tuotot	0,00	-2 378 088,57	0,00	-2 430 343,51
Poistot ja arvonalentumiset	6 509 202,64	4 752 589,90	1 738 637,32	432 105,00
Rahoituserät	1 515 642,56	1 534 275,90	-73 411,49	-111 403,98
Verot	946 355,16	1 574 969,24	711 948,98	1 251 635,05
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	195 152,20	492 452,99	-471 308,36	-367 241,76
Osto- ja muiden velkojen muutos	-140 264,47	-672 241,23	-32 931,24	132 807,28
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 499 620,39	-1 403 549,75	-1 540 185,31	-1 442 791,65
Saadut korot ja rahoitustuotot	5 918,28	4 299,95	1 635 537,25	1 688 353,06
Maksetut verot	-811 309,23	-677 992,24	-798 039,82	-678 015,20
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>10 793 386,06</b>	<b>8 973 572,21</b>	<b>5 255 889,07</b>	<b>3 908 838,86</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3 702 552,33	-28 377 883,20	-733 317,18	-20 212 812,24
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	2 910 372,25	-2 974 862,29
Sijoitusten myyntitulot	3 254 684,90	1 619 365,56	2 913 316,13	1 619 365,56
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-484 468,70	0,00	-484 468,70	0,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-932 336,13</b>	<b>-26 758 517,64</b>	<b>4 605 902,50</b>	<b>-21 568 308,97</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	5 000 000,00	30 000 000,00	5 000 000,00	30 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-9 470 000,00	-10 440 000,00	-9 470 000,00	-10 440 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-70 918,85	-19 538,23	-70 918,85	-19 538,23
Maksetut osingot	-2 851 858,50	-2 852 526,24	-2 851 858,50	-2 852 526,24
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-7 392 777,35</b>	<b>16 687 935,53</b>	<b>-7 392 777,35</b>	<b>16 687 935,53</b>
Rahavarojen muutos	2 468 272,58	-1 097 009,89	2 469 014,22	-971 534,57
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	118 747,49	1 215 757,38	117 928,17	1 089 462,74
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	2 587 020,07	118 747,49	2 586 942,39	117 928,17

## 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

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:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	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 hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

## 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 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

Konsernitiilinpäätöksessä 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
	2017	2016	2017	2016
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	19 290 683,60	17 139 091,28	19 274 613,86	17 139 091,28
Muu myynti	14 152,14	14 135,60	14 152,14	14 135,60
	<b>19 304 835,74</b>	<b>17 153 226,88</b>	<b>19 288 766,00</b>	<b>17 153 226,88</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	623 534,75	647 057,11	623 534,75	647 057,11
Eläkemaksut	103 949,93	116 942,43	103 949,93	116 942,43
Muut henkilösivukulut	68 418,49	68 684,73	68 418,49	68 684,73
	<b>795 903,17</b>	<b>832 684,27</b>	<b>795 903,17</b>	<b>832 684,27</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	223 704,33	260 802,34	223 704,33	260 802,34
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 52.043 euroa (43.673,38 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Aineettomat hyödykkeet			1 711 929,32	396 552,00
Rakennukset ja rakennelmat	6 319 123,78	4 542 177,13	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	111 663,84	137 271,61	26 708,00	35 553,00
Muut aineelliset hyödykkeet	78 415,02	73 141,16	0,00	0,00
	<b>6 509 202,64</b>	<b>4 752 589,90</b>	<b>1 738 637,32</b>	<b>432 105,00</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	5 528 256,41	4 870 826,39	12 119 496,97	11 524 080,42
Myyntitappio	61 535,32	0,00	496 361,49	0,00
Myynti- ja markkinointikulut	153 915,11	110 361,96	153 915,11	110 361,96
Ulkopuoliset palvelut	133 123,78	127 016,07	133 123,78	127 016,07
Atk-kulut	36 985,95	31 372,37	36 985,95	31 176,24
Muut hallintokulut	343 091,65	379 147,33	330 154,87	372 964,79
	<b>6 256 908,22</b>	<b>5 518 724,12</b>	<b>13 270 038,17</b>	<b>12 165 599,48</b>
Nettovuokratuotto	13 776 579,33	12 282 400,49		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	46 158,61	31 216,81	46 158,61	31 216,81
Toimeksiannot	5 825,63	921,59	5 825,63	921,59
	<b>51 984,24</b>	<b>32 138,40</b>	<b>51 984,24</b>	<b>32 138,40</b>
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 629 741,13	1 684 424,58
Muilta	5 918,28	4 299,95	5 796,12	3 928,48
Arvonlennusten palautukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>5 918,28</b>	<b>4 299,95</b>	<b>1 635 537,25</b>	<b>1 688 353,06</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-13 833,35	-15 041,10	-54 582,18	-54 037,01
Muille	-1 507 727,49	-1 523 534,75	-1 507 543,58	-1 522 912,07
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 521 560,84</b>	<b>-1 538 575,85</b>	<b>-1 562 125,76</b>	<b>-1 576 949,08</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 515 642,56</b>	<b>-1 534 275,90</b>	<b>73 411,49</b>	<b>111 403,98</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	725 560,17	1 310 587,24	711 948,98	1 251 635,05
Laskennallisen verovelan muutos	220 794,99	264 382,00	0,00	0,00
	<b>946 355,16</b>	<b>1 574 969,24</b>	<b>711 948,98</b>	<b>1 251 635,05</b>

7.	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2017	2016	2017	2016
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			3 093 215,32	3 093 215,32
Lisäykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			3 093 215,32	3 093 215,32
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			-1 381 286,00	-984 734,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			-1 711 929,32	-396 552,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			0,00	1 711 929,32
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>			<b>0,00</b>	<b>1 711 929,32</b>
<b>8. AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 920 516,08	31 078 191,19		
Lisäykset 1.1.-31.12.	735 750,33	5 505 224,90		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-971 480,56	-1 662 900,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 684 785,84	34 920 516,08		
Rakennukset hankintameno 1.1.	153 103 896,34	130 371 632,29		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 442 854,69	20 515 665,06		
Siirrot 1.1.-31.12.		3 127 345,43		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 455 516,31	-910 746,44		
Hankintameno 31.12.	153 091 234,72	153 103 896,34		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-38 081 807,28	-33 643 622,01		
Vähennysten kertyneet poistot	573 975,63	103 991,86		
Siirrot 1.1.-31.12.				
Poistot 1.1.-31.12.	-6 319 123,78	-4 542 177,13		
Kirjanpitoarvo 31.12.	109 264 277,29	115 022 089,06		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1	2 172 358,82	2 082 518,51	315 698,17	276 861,94
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 226 896,61	89 840,31	2 050,00	38 836,23
Siirrot 1.1.-31.12.	-66,00			
Vähennykset 1.1.-31.12.	-62 517,86			
Hankintameno 31.12.	3 336 671,57	2 172 358,82	317 748,17	315 698,17
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 484 222,40	-1 279 115,86	-209 035,34	-173 482,34
Siirrot 1.1.-31.12.	66,00			
Vähennysten kertyneet poistot	59 657,75	5 306,23		
Poistot 1.1.-31.12.	-190 078,86	-210 412,77	-26 708,00	-35 553,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 722 096,06	688 137,42	82 004,83	106 662,83
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	325 180,73	356 476,11	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	305 083,80	4 577 148,31		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-291,10	-4 608 443,69		
Kirjanpitoarvo 31.12.	629 973,43	325 180,73		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>146 301 132,62</b>	<b>150 955 923,29</b>	<b>82 004,83</b>	<b>106 662,83</b>
<b>9. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet			64 382 769,45	49 498 349,44
Hankintameno 1.1.			23 317,92	14 892 420,01
Lisäykset 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.			-1 208 652,13	-8 000,00
Hankintameno 31.12.			63 197 435,24	64 382 769,45
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			78 854 660,91	81 895 839,75
Lainasaamiset (konsernitili)				
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>142 052 096,15</b>	<b>146 278 609,20</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 63,2 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 59,2 Meur.

Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 63,8 Meur:lla ja seitsemän kiinteistöyhtiön osalta osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,6 Meur:lla. On arvioitu, että näiden seitsemän kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiöosuudet 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 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, Kerava	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 20, 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.

#### 10. SIIRTOSAAMISET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2017	2016	2017	2016
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	1 316 535,06	1 374 665,71
Kauppahintasaaminen	0,00	2 201 025,49	0,00	2 201 025,49
Muut saamiset	38 857,47	31 740,76	8 561,37	8 158,84
	<b>38 857,47</b>	<b>2 232 766,25</b>	<b>1 325 096,43</b>	<b>3 583 850,04</b>

11. OMA PÄÄOMA 2010	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
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
<b>2017</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00

	Konserni 2017	Konserni 2016	Emoyhtiö 2017	Emoyhtiö 2016
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.	1 983 874,82	2 003 413,05	1 983 874,82	2 003 413,05
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-70 918,85	-19 538,23	-70 918,85	-19 538,23
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 912 955,97	1 983 874,82	1 912 955,97	1 983 874,82
Kertyneet voittovarot 1.1.	43 201 181,72	40 735 635,94	36 876 007,47	34 723 583,14
Osingonjako	-2 851 958,40	-2 852 526,24	-2 851 958,40	-2 852 526,24
Lunastamattomat osingot	99,90	0,00	99,90	0,00
Tilikauden tulos	3 280 823,99	5 318 072,02	2 845 649,85	5 004 950,57
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 630 147,21	43 201 181,72	36 869 798,82	36 876 007,47
Oma pääoma yhteensä	66 570 403,18	66 212 356,54	59 810 054,79	59 887 182,29
Jakokelpoiset varat			38 782 754,79	38 859 882,29

## 12. PITKÄAIKAISET VELAT

Laskennalliset verovelat	Konserni 2017	Konserni 2016	Emoyhtiö 2017	Emoyhtiö 2016
Tilinpäätössiiirroista	3 331 954,69	3 124 840,10	0,00	0,00

## 13. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille			8 486 219,71	9 324 975,56
Lainat tytäryhtiöille	0,00	0,00	8 486 219,71	9 324 975,56

## Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	246 930,00	239 552,00	246 930,00	239 552,00
Suojausvelat (swap)	99 088,14	84 525,69	99 088,14	84 525,69
Henkilöstökulut	159 633,99	173 315,93	159 633,99	173 315,93
Verojaksotus	37 129,24	604 517,89	37 129,24	604 517,89
Muut	71 069,22	85 583,47	13 392,09	31 066,31
	613 850,59	1 187 494,98	556 173,46	1 132 977,82



	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2017	2016	2017	2016
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	42 000 000,00	32 750 000,00	42 000 000,00	32 750 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 997 085,40	-1 403 948,17	-1 997 085,40	-1 403 948,17

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2017 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	0,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	20 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	22 000 000,00
	<u>42 000 000,00</u>

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 77 miljoonan euron lainasalkusta 37 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 24 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin ja 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit, joista 31.12.2017 oli käytössä 11 miljoonaa. Limiitit 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.

#### 15. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2017	2016	2017	2016
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	77 000 000,00	81 470 000,00	77 000 000,00	81 470 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	18 888 292,75	25 959 251,84	18 888 292,75	25 959 251,84
-kiinnitykset kiinteistöihin	61 530 317,00	61 530 317,00		
Vakuudet yhteensä	80 418 609,75	87 489 568,84	18 888 292,75	25 959 251,84
Muut vastuut	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	4 649 233,64	5 143 007,57		

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

#### 16. VAKUUTUSARVOT 31.12.2017

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

#### 17. 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 31.12.2017

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 749 940	100	23 749 940	100

### Omistuksen jakautuminen

#### OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2017 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,12
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,86
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	338 132	1,42
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 749 940	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2017 suoraan yhteensä 1 345 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %: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 70,17 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 38 782 754,79 euroa, josta tilikauden voitto on 3 280 823,99 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 749 940 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 849 992,80 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 34 019 806,02 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2018



Susanna Renlund



Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Jukka Lehtola



Wilhelm Rosenlew



Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2018

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti, KHT