

25.2.2019

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2018**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2018 - 31.12.2018	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 1.1.2018 - 31.12.2018**

**KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT**

Vuosi 2018 oli Suomen kiinteistömarkkinoilla hyvin vilkas. KTI:n transaktio seurannan mukaan vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymi oli 9,3 miljardia euroa, joka on kaikkien aikojen toiseksi korkein vuosivolyymi. Vuoden suurin kauppa tehtiin syksyllä, kun Kildare Partners osti Technopoliksen koko osakekannan. Suuria kauppvoja tehtiin poikkeuksellisen paljon, yli 100 miljoonan euron kauppvoja solmittiin toistakymmentä. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2018 volyymistä oli 66 %, eli ulkomaalaiset sijoittajat hankkivat vuoden aikana Suomesta kiinteistöjä peräti 6,1 miljardilla eurolla. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus suurimpana sijoittajaryhmänä vahvistui edelleen Suomen kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoittajakysyntä kohdistuu ensisijaisesti parhaimpiin kohteisiin ja parhaimpiin alueisiin. Kysyntä on entistä selektiivisempää ja markkinat jakautuvat.

Toimistokiinteistöjen kaupankäynti oli toista vuotta peräkkäin erittäin vilkasta ja toimistot olivatkin vuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi 39 %:n osuudella kokonaisvolyyminä. Toimistokauppojen kokonaisarvo vuonna 2018 oli 3,6 miljardia euroa. Liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymi oli 24 % ja asuntokohteiden osuus 19 %. Suomen toimitilamarkkinoiden suhdannetilanteen odotetaan jatkuvan suotuisana, vaikka huippu on jo ohitettu. Kansainvälistä sijoittajakysyntää kohdistuu edelleen voimakkaasti Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan.

Valtiovarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2018 asettuu noin 2,5 %:n tasolle, mikä on hieman edellistä vuotta alhaisempi. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuoden 2019 aikana edellistä vuotta heikompana, noin 1,5 %:n tasolla. Vuokramarkkinoilla vajaakäyttöasteet jatkoivat laskuaan kaikissa tilatyypeissä vuonna 2018. Kiinteistöjen uudelleenkehittämisen ja asemakaavamuutoshankkeiden myötä ei-markkinaehtoista tilaa poistui toimistomarkkinasta. Toimistomarkkinoilla kysyntä kohdistuu ensisijaisesti moderneihin, laadukkaisiin ja tehokkaisiin tiloihin. Toimitilojen ominaisuudet osana käyttäjien brändiä ja henkilöstön viihtyvyyttä korostuvat edelleen. Laadukkaista tiloista ja hyvistä palveluista ollaan myös valmiita maksamaan aikaisempaa paremmin.

Liiketilamarkkinoilla kasvava tilatarjonta ja kulutustrendien muutokset aiheuttavat edelleen lievää epävarmuutta. Liiketilamarkkinoiden tulevaisuudenodotukset nähdään toimistomarkkinoita heikommiksi ja niihin kohdistuva sijoittajakysyntä on ollut lievempää. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja on rakenteilla runsaasti pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuudessa kolmos- ja nelostie alueineen korostuu Suomen logistisina pääväylinä. Sijoittajia kiinnostavat modernit varasto- ja logistiikkakohteet, joita on kuitenkin rajallisesti tarjolla. Monet suuret tuotantokiinteistöt ovat pääosin käyttäjien omassa omistuksessa.

**TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT**

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 14,4 M€ (3,7 M€).

Yhtiö hankki omistukseensa 20.12.2018 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises C -toimistorakennuksen SRV Rakennus Oy:ltä. Toimistorakennus valmistui vuoden 2018 lopussa ja ensimmäiset vuokralaiset muuttivat uusiin tiloihin heti vuoden 2019 alussa. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5400 m<sup>2</sup>. Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansallisia ja kansainvälisiä yrityksiä, kuten Finn-ID ja Anticimex. Vuokrausaste on noin 80% ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

Yhtiö investoi myös muiden kiinteistökohteidensa vuokralaismuutoksiin ja kohteiden peruskorjaus- ja perusparannushankkeisiin PTS -suunnitelman mukaisesti.

Yhtiö myi 1.10.2018 tehdyllä kaupalla Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Höyläämötie 2:n koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kyseessä on noin 2700 m<sup>2</sup>:n suuruinen toimisto- ja tuotantorakennus, joka on kokonaan vuokrattu nykyiselle pääkäyttäjälle.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 18,1 M€ alitti (-6,2 %) edellisvuoden liikevaihdon (19,3 M€) ja nettovuokratuotto laski 13,8 M€: sta 12,2 M€: oon (-11,5 %), johtuen pääosin Lauttasaassa sijaitsevan Gyldenintie 2 kiinteistössä HUS:n kanssa solmitun vuokrasopimuksen päättymisestä vuonna 2017 ja sen vaikutuksesta kertyneeseen liikevaihtoon. Lisäksi liikevaihdon ja nettovuokratuoton laskuun vaikutti Höyläämötie 2 kiinteistön myynti 1.10.2018. Tehdyllä kaupalla oli myös negatiivinen tulosvaikutus vuoden 2018 tulokseen.

Tilikauden tulos ennen veroja 3,4 M€ jäi edellisvuodesta (4,2 M€). Tilikaudella 2018 kirjattiin 728 teur:n myyntitappio kiinteistökaupasta (62 teur).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2018 oli 70,8 M€ (81,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,8 v. (4,4 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa on hieman alentunut, ollen 91 % (92 %).

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2018	2017	2016
Vuokrausaste, %	91	92	93
Liikevaihto, teur	18 115	19 305	17 153
Liikevoitto, teur	5 009	5 743	8 427
Liikevoitto (%)	27,7	29,7	49,1
Tulos/osake, eur	0,12	0,14	0,22
Oma pääoma /osake, eur	2,80	2,80	2,79
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,4	3,9	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,1	4,9	8,2
Omavaraisuusaste markkina-arvosta%	52	54	51

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (45 %) ja markkina-arvoin 52 % (54 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,1 M€ (10,8 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 13,6 M€ (3,7 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 2,1 M€ (-7,4 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 5,0 M€ (9,5 M€). Uusia lainoja otettiin 10 M€ (5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 44 t€ (71 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2018 olivat 82,0 M€ (77 M€). Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan kirjatuista 33 miljoonan euron lainasaldosta on tilikauden päättymisen jälkeen 20 miljoonan euron luotto uudistettu kahdella 10 miljoonan euron luottosopimuksella, jotka on tehty neljäksi ja kuudeksi vuodeksi. Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy myös 6 miljoonan euron vuosittain uusittava limiitti ja syksyllä erääntyvä 7 miljoonan euron luotto.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2019–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2018 oli 42,0 M€ (42,0 M€) eli korkosuojausaste oli 51 % (55 %).

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2018. 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 -5,3 M€ (-2,0 M€) ajankohtaan 31.12.2017 verrattuna. Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä 11,8 M€ (2,7 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2018 oli yhteensä 199,3 M€ (31.12.2017: 192,8 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2017 oli 8,3 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2019.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2018 oli 4,45 €/osake (31.12.2017: 4,42 €/osake).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>66 433</b>	<b>66 570</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	47 500	46 580
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-8 381	-8 133
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>105 553</b>	<b>105 017</b>
<b>Osakelukumäärä</b>	<b>23 740 184</b>	<b>23 749 940</b>
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>4,45</b>	<b>4,42</b>

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 2.5.2018 - 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl (16.380 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2018 on 23.740.184 kpl.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2018	2017	2016
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	915	796	833

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 17.4.2018 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2017 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 2.5.2018 ja 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl.

## UUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

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

Yhtiön strategian uudistamistyö saatiin päätökseen vuoden 2018 lopussa. Yhtiön toimintaa uudistetaan ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketiloissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2018 EUR	1.1.-31.12.2017 EUR	1.1.-31.12.2018 EUR	1.1.-31.12.2017 EUR
LIIKEVAIHTO	1	18 114 872,47	19 304 835,74	18 104 956,47	19 288 766,00
Liiketoiminnan muut tuotot		2 572,92	0,00	2 572,92	0,00
Henkilöstökulut	2	-914 850,04	-795 903,17	-914 850,04	-795 903,17
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 852 577,51	-6 509 202,64	-2 752 751,00	-1 738 637,32
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 341 145,83	-6 256 908,22	-13 760 402,98	-13 270 038,17
LIIKEVOITTO		5 008 872,01	5 742 821,71	679 525,37	3 484 187,34
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		18 433,95	5 918,28	1 596 824,13	1 635 537,25
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 624 576,62	-1 521 560,84	-1 668 125,26	-1 562 125,76
		-1 606 142,67	-1 515 642,56	-71 301,13	73 411,49
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 402 729,34	4 227 179,15	608 224,24	3 557 598,83
Tuloverot	6	-645 488,79	-946 355,16	-462 267,57	-711 948,98
TILIKAUDEN VOITTO		2 757 240,55	3 280 823,99	145 956,67	2 845 649,85

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineelliset hyödykkeet	7	<b>151 999 909,58</b>	146 301 132,62	<b>158 251,65</b>	82 004,83
Sijoitukset	8	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>144 477 681,25</b>	142 052 096,15
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>152 001 196,22</b>	146 302 419,26	<b>144 635 932,90</b>	142 134 100,98
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		<b>590 886,28</b>	378 645,18	<b>477 358,04</b>	268 433,85
Muut saamiset		<b>824 836,92</b>	533 438,72	<b>425 951,24</b>	427 529,23
Siirtosaamiset	9	<b>406 456,76</b>	38 857,47	<b>1 493 783,15</b>	1 325 096,43
Rahat ja pankkisaamiset		<b>2 746 788,24</b>	2 587 020,07	<b>2 478 440,88</b>	2 586 942,39
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 568 968,20</b>	3 537 961,44	<b>4 875 533,31</b>	4 608 001,90
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>156 570 164,42</b>	149 840 380,70	<b>149 511 466,21</b>	146 742 102,88



VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 868 655,93	1 912 955,97	1 868 655,93	1 912 955,97
Edellisten tilikausien voitot		40 780 154,41	40 349 323,22	34 019 806,02	34 024 148,97
Tilikauden voitto		2 757 240,55	3 280 823,99	145 956,67	2 845 649,85
		<b>66 433 350,89</b>	66 570 403,18	<b>57 061 718,62</b>	59 810 054,79
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		3 489 335,85	3 331 954,69	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		49 000 000,00	66 000 000,00	49 000 000,00	66 000 000,00
		<b>52 489 335,85</b>	69 331 954,69	<b>49 000 000,00</b>	66 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		33 000 000,00	11 000 000,00	33 000 000,00	11 000 000,00
Saadut ennakot		44 915,79	15 688,20	44 915,79	15 688,20
Ostovelat		1 482 867,67	655 505,26	254 008,57	213 863,39
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	8 729 250,39	8 486 219,71
Muut lyhytaikaiset velat		1 581 259,92	1 652 978,78	634 030,03	660 103,33
Siirtovelat		1 538 434,30	613 850,59	787 542,81	556 173,46
		<b>37 647 477,68</b>	13 938 022,83	<b>43 449 747,59</b>	20 932 048,09
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>90 136 813,53</b>	83 269 977,52	<b>92 449 747,59</b>	86 932 048,09
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>156 570 164,42</b>	149 840 380,70	<b>149 511 466,21</b>	146 742 102,88

RAHAVIRTALASKELMA

	Konserni		Emoyhtiö	
	2018	2017	2018	2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	2 757 240,55	3 280 823,99	145 956,67	2 845 649,85
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1 323 839,86	791 485,32	1 398 302,93	1 239 991,89
Poistot ja arvonalentumiset	4 852 577,51	6 509 202,64	2 752 751,00	1 738 637,32
Rahoituserät	1 606 142,67	1 515 642,56	71 301,13	-73 411,49
Verot	645 488,79	946 355,16	462 267,57	711 948,98
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-343 100,74	195 152,20	-682 210,80	-471 308,36
Osto- ja muiden velkojen muutos	705 327,77	-140 264,47	329 909,15	-32 931,24
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 642 553,79	-1 499 620,39	-1 686 102,43	-1 540 185,31
Saadut korot ja rahoitustuotot	18 433,95	5 918,28	1 596 824,13	1 635 537,25
Maksetut verot	-820 201,33	-811 309,23	-820 104,27	-798 039,82
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>9 103 195,24</b>	<b>10 793 386,06</b>	<b>3 568 895,08</b>	<b>5 255 889,07</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-13 610 483,80	-3 702 552,33	-12 412 185,40	-733 317,18
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	4 431 794,45	2 910 372,25
Sijoitusten myyntitulot	2 561 349,57	3 254 684,90	2 197 287,20	2 913 316,13
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-484 468,70		-484 468,70
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-11 049 134,23</b>	<b>-932 336,13</b>	<b>-5 783 103,75</b>	<b>4 605 902,50</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	10 000 000,00	5 000 000,00	10 000 000,00	5 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-5 000 000,00	-9 470 000,00	-5 000 000,00	-9 470 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-44 300,04	-70 918,85	-44 300,04	-70 918,85
Maksetut osingot	-2 849 992,80	-2 851 858,50	-2 849 992,80	-2 851 858,50
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>2 105 707,16</b>	<b>-7 392 777,35</b>	<b>2 105 707,16</b>	<b>-7 392 777,35</b>
Rahavarojen muutos	159 768,17	2 468 272,58	-108 501,51	2 469 014,22
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	2 587 020,07	118 747,49	2 586 942,39	117 928,17
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	2 746 788,24	2 587 020,07	2 478 440,88	2 586 942,39

## 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 korjaukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajana.

## RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuun tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 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 pois-lukien hankinnasta syntyneet laskennalliset verovelkat ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur		eur	
	Konserni	Konserni	Eyoyhtiö	Eyoyhtiö
	2018	2017	2018	2017
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	18 100 736,87	19 290 683,60	18 090 820,87	19 274 613,86
Muu myynti	14 135,60	14 152,14	14 135,60	14 152,14
	<b>18 114 872,47</b>	<b>19 304 835,74</b>	<b>18 104 956,47</b>	<b>19 288 766,00</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	736 027,11	623 534,75	736 027,11	623 534,75
Eläkemaksut	107 643,85	103 949,93	107 643,85	103 949,93
Muut henkilösivukulut	71 179,08	68 418,49	71 179,08	68 418,49
	<b>914 850,04</b>	<b>795 903,17</b>	<b>914 850,04</b>	<b>795 903,17</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	316 866,28	223 704,33	316 866,28	223 704,33
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 56.913,47 euroa (52.042 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Aineettomat hyödykkeet			0,00	1 711 929,32
Rakennukset ja rakennelmat	4 535 812,61	6 319 123,78	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	128 971,71	111 663,84	52 751,00	26 708,00
Muut aineelliset hyödykkeet	187 793,19	78 415,02	0,00	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	2 700 000,00	0,00
	<b>4 852 577,51</b>	<b>6 509 202,64</b>	<b>2 752 751,00</b>	<b>1 738 637,32</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	5 928 618,69	5 528 256,41	12 286 946,13	12 119 496,97
Myyntitappio	728 270,44	61 535,32	800 017,60	496 361,49
Myynti- ja markkinointikulut	76 821,27	153 915,11	76 821,27	153 915,11
Ulkopuoliset palvelut	172 827,29	133 123,78	172 827,29	133 123,78
Atk-kulut	43 343,26	36 985,95	43 343,26	36 985,95
Muut hallintokulut	391 264,88	343 091,65	380 447,43	330 154,87
	<b>7 341 145,83</b>	<b>6 256 908,22</b>	<b>13 760 402,98</b>	<b>13 270 038,17</b>
Nettovuokratuotto	12 186 253,78	13 776 579,33		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	38 667,75	46 158,61	38 667,75	46 158,61
Toimeksiannot	4 451,22	5 825,63	4 451,22	5 825,63
	<b>43 118,97</b>	<b>51 984,24</b>	<b>43 118,97</b>	<b>51 984,24</b>
Lisäksi osakkeiden hankintahintaan on aktivoitu tilintarkastusyhteisön kuluja 15.500 euroa.				
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 578 404,81	1 629 741,13
Muilta	18 433,95	5 918,28	18 419,32	5 796,12
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>18 433,95</b>	<b>5 918,28</b>	<b>1 596 824,13</b>	<b>1 635 537,25</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0,00	-13 833,35	-43 870,13	-54 582,18
Muille	-1 624 576,62	-1 507 727,49	-1 624 255,13	-1 507 543,58
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 624 576,62</b>	<b>-1 521 560,84</b>	<b>-1 668 125,26</b>	<b>-1 562 125,76</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 606 142,67</b>	<b>-1 515 642,56</b>	<b>-71 301,13</b>	<b>73 411,49</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	462 364,63	725 560,17	462 267,57	711 948,98
Laskennallisen veroveljan muutos	183 124,16	220 794,99	0,00	0,00
	<b>645 488,79</b>	<b>946 355,16</b>	<b>462 267,57</b>	<b>711 948,98</b>

## 7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2018	2017	2018	2017
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			0,00	3 093 215,32
Lisäykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			0,00	3 093 215,32
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0,00	-1 381 286,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			0,00	-1 711 929,32
Kirjanpitoarvo 31.12.			0,00	0,00
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 684 785,84	34 920 516,08		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 563 762,57	735 750,33		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 467 306,11	-971 480,56		
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 781 242,30	34 684 785,84		
Rakennukset hankintameno 1.1.	151 090 577,82	153 103 896,34		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 366 982,22	1 442 854,69		
Siirrot 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 787 323,17	-3 456 173,21		
Hankintameno 31.12.	150 670 236,87	151 090 577,82		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-41 826 298,53	-38 081 807,28		
Vähennysten kertyneet poistot	377 813,20	2 574 632,53		
Siirrot 1.1.-31.12.				
Poistot 1.1.-31.12.	-4 535 765,67	-6 319 123,78		
Kirjanpitoarvo 31.12.	104 685 983,87	109 264 277,29		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	3 336 671,57	2 172 358,82	317 748,17	315 698,17
Lisäykset 1.1.-31.12.	248 009,64	1 226 896,61	172 924,90	2 050,00
Siirrot 1.1.-31.12.		-66,00		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-315 953,91	-62 517,86	-230 282,21	
Hankintameno 31.12.	3 268 727,30	3 336 671,57	260 390,86	317 748,17
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 614 643,51	-1 484 222,40	-235 743,34	-209 035,34
Siirrot 1.1.-31.12.	65,00	66,00		
Vähennysten kertyneet poistot	266 420,77	59 657,75	186 355,13	
Poistot 1.1.-31.12.	-316 811,84	-190 078,86	-52 751,00	-26 708,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 603 759,72	1 722 096,06	158 251,65	82 004,83
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	629 973,43	325 180,73	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 687 645,75	305 083,80		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-388 695,49	-291,10		
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 928 923,69	629 973,43		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>151 999 909,58</b>	<b>146 301 132,62</b>	<b>158 251,65</b>	<b>82 004,83</b>
<b>8. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			63 197 435,24	64 382 769,45
Lisäykset 1.1.-31.12.			312 258,50	23 317,92
Vähennykset 1.1.-31.12.			-5 671 411,63	-1 208 652,13
Hankintameno 31.12.			57 838 282,11	63 197 435,24
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				
Lainasaamiset (konsernitili)			86 639 399,14	78 854 660,91
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>144 477 681,25</b>	<b>142 052 096,15</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 57,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 62,9 Meur. Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 66,5 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,5 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

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, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 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 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 Pressi Smart Premises C, Vantaa	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.

#### 9. SIIRTOSAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

Jaksotetut vuokratilaisuuksien muutokset  
Verosaaminen  
Muut saamiset

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
Jaksotetut vuokratilaisuuksien muutokset	0,00	0,00	1 173 066,67	1 316 535,06
Verosaaminen	317 707,46	0,00	317 707,46	0,00
Muut saamiset	88 749,30	38 857,47	3 009,02	8 561,37
	<b>406 456,76</b>	<b>38 857,47</b>	<b>1 493 783,15</b>	<b>1 325 096,43</b>

10. 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
<b>2017</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
<b>2018</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
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.	1 912 955,97	1 983 874,82	1 912 955,97	1 983 874,82
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-44 300,04	-70 918,85	-44 300,04	-70 918,85
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 868 655,93	1 912 955,97	1 868 655,93	1 912 955,97
Kertyneet voittovarot 1.1.	43 630 147,21	43 201 181,72	36 869 798,82	36 876 007,47
Osingonjako	-2 849 992,80	-2 851 958,40	-2 849 992,80	-2 851 958,40
Lunastamattomat osingot	0,00	99,90		99,90
Tilikauden tulos	2 757 240,55	3 280 823,99	145 956,67	2 845 649,85
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 537 394,96	43 630 147,21	34 165 762,69	36 869 798,82
Oma pääoma yhteensä	66 433 350,89	66 570 403,18	57 061 718,62	59 810 054,79
Jakokelpoiset varat			36 034 418,62	38 782 754,79

## 11. PITKÄAIKAISET VELAT

Laskennalliset verovelat

Tilinpäätössiirroista

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
Tilinpäätössiirroista	3 489 335,85	3 331 954,69	0,00	0,00

## 12. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille

			8 729 250,39	8 486 219,71
	0,00	0,00	8 729 250,39	8 486 219,71

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	230 912,00	246 930,00	230 912,00	246 930,00
Suojausvelat (swap)	97 128,97	99 088,14	97 128,97	99 088,14
Henkilöstökulut	175 491,51	159 633,99	175 491,51	159 633,99
Verojaksotus	0,00	37 129,24	0,00	37 129,24
Kiinteistöhankinta	919 858,00	0,00	252 860,00	0,00
Muut	115 043,82	71 069,22	31 150,33	13 392,09
	1 538 434,30	613 850,59	787 542,81	556 173,46

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	42 000 000,00	42 000 000,00	42 000 000,00	42 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 907 511,94	-1 997 085,40	-1 907 511,94	-1 997 085,40

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2018 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	15 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	5 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	22 000 000,00
	<u>42 000 000,00</u>

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 82 miljoonan euron lainasalkusta 37 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 34 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin ja 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit, joista 31.12.2018 oli käytössä 6 miljoonaa. Limiitit on uusittu vuosittain. Tilikauden päättymisen jälkeen on 20 miljoonan euron luotto uudistettu kahdella 10 miljoonan euron luottosopimuksella, jotka on tehty neljäksi ja kuudeksi vuodeksi. Samaten erääntyneen 15 miljoonan euron korkosuojauksen tilalle on otettu 11 miljoonan euron korkosuojaukset.

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.

#### 14. VAKUudet JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 2018	Konserni 2017	Emoyhtiö 2018	Emoyhtiö 2017
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	82 000 000,00	77 000 000,00	82 000 000,00	77 000 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	16 231 639,62	18 888 292,75	16 231 639,62	18 888 292,75
-kiinnitykset kiinteistöihin	61 530 317,00	61 530 317,00		
Vakuudet yhteensä	77 761 956,62	80 418 609,75	16 231 639,62	18 888 292,75
Muut vastuut	0,00	50 000,00	0,00	50 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	3 855 377,76	4 649 233,64		

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

#### 15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2018

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

#### 16. 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 31.12.2018

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 740 184	100	23 740 184	100

### Omistuksen jakautuminen

#### OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2018 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,15
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	328 376	1,38
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 740 184	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2018 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 70,20 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 36 034 418,62 euroa, josta tilikauden voitto on 145 956,67 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 740 184 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 848 822,08 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 33 185 596,54 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 25. päivänä 2019



Susanna Renlund



Martin Tallberg



Kaj Hedväll



Jukka Lehtola



Wilhelm Rosenlew

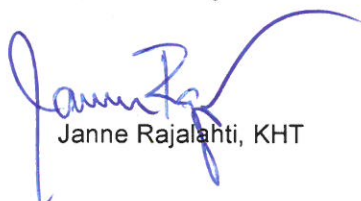


Timo Valtonen  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2019

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti, KHT