

27.2.2012

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2011

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2011- 31.12.2011 | 1 |
| TILINPÄÄTÖS (FAS) | |
| - TULOSLASKELMA | 5 |
| - TASE | 6 |
| - RAHAVIRTUALASKELMA | 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 1.1.2011 - 31.12.2011

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Euroopan velkakriisin kärjistymisen heikentämä talouskasvunäkymä on muuttanut myös kiinteistömarkkinoiden näkymiä. Kun vielä alkukesästä odotukset kiinteistöjen tuottovaatimusten laskun jatkumisesta ja vuokramarkkinoiden paranemisesta olivat vahvoja, on talousnäkyminen kääntänyt näkymän varovaisemmaksi. Vuoden 2011 aikana Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasikin epävarmuus tulevasta kehityksestä.

Epävarmuus näkyi myös toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymissä, joka supistui hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2011 noin 1,7 mrd. euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana investointimarkkina oli hieman aktiivisempaa kuin edellisvuonna, mutta loppuvuotta kohti aktiivisuus heikkeni. Finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyyymi ei tulle lähivuosina palaamaan.

Kiinteistöinvestointien tuottovaatimuksissa ei tapahtunut suuria muutoksia v. 2011 aikana ja vastaava kehitys jatkunee myös alkuvuoden 2012 aikana. Keskeisesti sijaitseviin ja hyvälle vuokralaisille vuokrattuihin primekohteisiin kohdistuu pysyvää kysyntää, koska tällaiset kohteet koetaan turvallisiksi sijoituskohteiksi. Pääomamarkkinoiden myllerryksessä kiinteistöt ovat vahvistaneet suhteellista asemaansa sijoituskohteena, koska kiinteistösijoitusten tuotto on historiallisesti ollut suhteellisen vakaata ja turvallista.

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

28.2.2011 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti Durofix Oy: ltä Espoon Juvanmalmilla osoitteessa Juvan teollisuuskatu 15 sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön, jonka laajuus on n. 5 000 m². Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu ja pääkäyttäjät ovat Delta Energy Systems (Finland) Oy ja Delta Motor Group Oy.

KOy Nummelan Juuritie 7:n osakekanta myytiin 7.3.2011.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti yksityissijoittajilta 30.6.2011 tehdyllä kaupalla Lohjalla Lohjanharjun liikekeskuksessa osoitteessa Sauvonrinne 12 sijaitsevan myymälä- ja varastokiinteistön, jonka laajuus on n. 4 500 m². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella sopimuksella Puukeskus Oy: lle.

KOy MotorCenter Konalan uudisrakennus valmistui kesäkuussa 2011 osoitteessa Ristipellontie 21. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu usealle eri käyttäjälle pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja Hansaprint Oy allekirjoittivat 16.6.2011 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen koskien noin 2 800 m²: n suuruisia toimitiloja Vantaalla osoitteessa Petikontie 6. Hansaprint Oy: n toiminta kiinteistössä käynnistyi muutostöiden jälkeen 1.11.2011.

SRV Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 20.6.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 5 000 m²: n logistiikkakeskuksen rakentamiseen Espoon Karamalmille osoitteeseen Karapellontie 11 – 13.

YIT Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 1.7.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 10 000 m²: n suuruisen liiketilakokonaisuuden rakentamiseen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 28.10.2011 tehdyllä kaupalla Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry: ltä Vantaan Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 1-3 sijaitsevan kiinteistön, jonka laajuus on n. 3 300 m². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Elixia Finland Ab: lle urheilu- ja liikuntatoimintakäyttöä varten.

Katsauskauden aikana yhtiön sopimuskannan arvo kasvoi 51,2 miljoonaan euroon (40,5 Meur).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2011 oli 11,7 miljoonaa euroa (10,3 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (96 %). Katsauskauden nettovuokratuotto oli 7,7 miljoonaa euroa (6,9 Meur) ja tilikauden tulos ennen veroja oli 2,6 miljoonaa euroa (2,4 Meur).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,08 euroa (0,07 eur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 66 % (73%) ja markkina-arvoin 69 % (74%), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 5,2 miljoonaa euroa (3,9 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli -13,0 miljoonaa euroa (4,8 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui tilikaudella 3,9 miljoonaa euroa (20,3 Meur). Tilikaudella hankittiin kolme kiinteistöä ja tehtiin investointeja yhteensä 17,4 miljoonalla eurolla (13,5 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 8,2 miljoonaa euroa (-15,5 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 6,2 miljoonaa euroa (12,6 Meur). Uusia lainoja otettiin 15 miljoonaa euroa (6 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,03 miljoonaa euroa (3,6 Meur) ja osinkoja maksettiin 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2011 olivat 31,5 miljoonaa euroa (22,8 Meur).

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

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2012–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2011 oli 20,3 miljoonaa euroa (21,6 Meur) eli korkosuojausaste oli 64 % (91 %). Korkosuojausaste ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 103,8 miljoonaa euroa (95,7 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2011. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 0,4 Meur (2,6 Meur) ajankohtaan 31.12.2010 verrattuna huomioiden katsauskaudella tehty uudishankinnat 16,3 Meur (11,7 Meur) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehty investoinnit 1,5 Meur (1,7 Meur). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2011 oli yhteensä 124,2 Meur (31.12.2010: 106,7 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2010 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2012.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2011 oli 3,45 eur/osake (31.12.2010: 3,37 eur/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

| | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Oma pääoma FAS | 68 786 | 69 935 |
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta | 22 729 | 19 008 |
| Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus) | | 61 |
| Laskennalliset verosaamiset ja -velat | -4 828 | -4 264 |
| Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo | 86 686 | 84 740 |
| | | |
| Osakelukumäärä | 25 118 835 | 25 128 020 |
| | | |
| Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin | 3,45 | 3,37 |

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 9.185 kpl (1.096.501 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2010 osingonjako huomioiden, eli 3,25 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 9.185 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 10.6.2011. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on 31.12.2011 25.118.835 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

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

UUODEN 2012 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuonna 2012 uutta toimistotilaa tulee markkinoille melko runsaasti, mikä tulee kasvattamaan toimistotilojen vajaakäyttöä. Parhaiden toimistotilojen vuokrat tulevat hieman nousemaan. Sen sijaan taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja voimakkaasti kasvaneet hoitokulut heikentävät kiinteistösijoitusten kannattavuutta.

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on noussut voimakkaasti viimeisen kahden vuoden aikana yltäen tammikuun lopulla 2012 yhtiön historian korkeimpaan lukuun, n. 54 miljoonaan euroon. Tämä seikka yhdessä pitkäaikaisten

ja luotettavien vuokralaisten kanssa antaa toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettava n. 10 000 m²: n liikerakennus, jonka rakentaminen pyritään käynnistämään v. 2012 aikana.

Viimeisten kahden vuoden aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2012 kasvavan vuoteen 2011 nähden.

| | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 1.1.-31.12.2011 EUR | 1.1.-31.12.2010 TEUR | 1.1.-31.12.2011 EUR | 1.1.-31.12.2010 EUR |
| LIIKEVAIHTO | 1 | 11 650 008,64 | 10 327 651,68 | 11 650 008,64 | 10 327 651,68 |
| Henkilöstökulut | 2 | -692 063,69 | -946 585,81 | -692 063,69 | -946 585,81 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 3 | -2 729 263,03 | -2 038 442,65 | -32 107,00 | -1 024 531,00 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 4 | -4 608 004,99 | -4 073 807,28 | -9 366 777,27 | -7 966 552,03 |
| LIIKEVOITTO | | 3 620 676,93 | 3 268 815,94 | 1 559 060,68 | 389 982,84 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 5 | | | | |
| Korko- ja rahoitustuotot | | 84 895,28 | 525 084,46 | 1 486 594,22 | 1 549 459,61 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -1 140 676,47 | -1 385 181,01 | -1 158 193,80 | -1 404 156,53 |
| | | -1 055 781,19 | -860 096,55 | 328 400,42 | 145 303,08 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ | | 2 564 895,74 | 2 408 719,39 | 1 887 461,10 | 535 285,92 |
| Satunnaiset erät + / - | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | | 2 564 895,74 | 2 408 719,39 | 1 887 461,10 | 535 285,92 |
| Tuloverot | 6 | -667 596,38 | -664 922,00 | -490 677,54 | -399 822,79 |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 1 897 299,36 | 1 743 797,39 | 1 396 783,56 | 135 463,13 |

| VASTAAVAA | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | | 31.12.2011 EUR | 31.12.2010 EUR | 31.12.2011 EUR | 31.12.2010 EUR |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 7 | 101 573 571,98 | 87 777 834,46 | 102 962,15 | 85 547,88 |
| Sijoitukset | 8 | 1 286,64 | 1 286,64 | 94 542 603,67 | 81 869 758,30 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 101 574 858,62 | 87 779 121,10 | 94 645 565,82 | 81 955 306,18 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | | | | | |
| Pitkäaikaiset muut saamiset | 9 | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 |
| Lyhytaikaiset saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset | | 254 653,28 | 70 356,36 | 90 280,48 | 7 972,91 |
| Muut saamiset | | 369 666,24 | 325 826,95 | 232 961,52 | 165 686,05 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 10 | 449,28 | 2 515 912,10 | 449,28 | 2 515 912,10 |
| Siirtosaamiset | 11 | 519 301,44 | 426 494,99 | 1 348 218,32 | 1 330 319,67 |
| Rahoitusarvopaperit | 12 | 36 326,06 | 3 860 689,57 | 36 326,06 | 3 860 689,57 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 880 794,41 | 471 364,61 | 880 625,73 | 471 181,53 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 2 262 648,24 | 7 872 102,11 | 2 790 318,92 | 8 553 219,36 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | | 103 837 506,86 | 95 651 223,21 | 97 435 884,74 | 90 508 525,54 |

| | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | | 31.12.2011 EUR | 31.12.2010 EUR | 31.12.2011 EUR | 31.12.2010 EUR |
| VASTATTAVAA | | | | | |
| OMA PÄÄOMA | 13 | | | | |
| Osakepääoma | | 21 027 300,00 | 21 027 300,00 | 21 027 300,00 | 21 027 300,00 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 6 998 257,84 | 7 029 904,62 | 6 998 257,84 | 7 029 904,62 |
| Edellisten tilikausien voitot | | 38 862 725,14 | 40 134 290,15 | 33 959 686,57 | 36 839 585,84 |
| Tilikauden voitto | | 1 897 299,36 | 1 743 797,39 | 1 396 783,56 | 135 463,13 |
| | | 68 785 582,34 | 69 935 292,16 | 63 382 027,97 | 65 032 253,59 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 14 | | | | |
| Laskennalliset verovelat | | 1 587 583,54 | 1 434 945,13 | 0,00 | 0,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 28 845 000,00 | 16 545 000,00 | 28 845 000,00 | 16 545 000,00 |
| | | 30 432 583,54 | 17 979 945,13 | 28 845 000,00 | 16 545 000,00 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 15 | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 2 700 000,00 | 6 230 000,00 | 2 700 000,00 | 6 230 000,00 |
| Saadut ennakot | | 7 254,23 | 5 407,11 | 7 254,23 | 5 407,11 |
| Ostovelat | | 815 474,88 | 392 754,32 | 94 014,66 | 43 250,87 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | 0,00 | 0,00 | 1 849 038,79 | 2 015 141,10 |
| Muut lyhytaikaiset velat | | 856 214,43 | 683 096,77 | 348 487,94 | 260 308,64 |
| Siirtovelat | | 240 397,44 | 424 727,72 | 210 061,15 | 377 164,23 |
| | | 4 619 340,98 | 7 735 985,92 | 5 208 856,77 | 8 931 271,95 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 35 051 924,52 | 25 715 931,05 | 34 053 856,77 | 25 476 271,95 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | | 103 837 506,86 | 95 651 223,21 | 97 435 884,74 | 90 508 525,54 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2011 EUR | 2010 EUR | 2011 EUR | 2010 EUR |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Tilikauden voitto | 1 897 299,36 | 1 743 797,39 | 1 396 783,56 | 135 463,13 |
| Oikaisut | | | | |
| Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 573 368,19 | 0,00 | 174 122,14 | 0,00 |
| Satunnaiset tuotot | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 2 729 263,03 | 2 038 442,65 | 32 107,00 | 1 024 531,00 |
| Rahoituserät | 1 055 781,19 | 860 096,55 | -328 400,42 | -145 303,08 |
| Verot | 667 596,38 | 664 922,00 | 490 677,54 | 399 822,79 |
| Muut | | 77 195,50 | | |
| Käyttöpääoman muutokset | | | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | -193 794,18 | -34 482,92 | -39 182,42 | -795 612,58 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | 183 208,61 | 74 836,85 | -14 406,79 | -114 343,91 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | -1 152 676,00 | -1 376 180,00 | -1 170 699,50 | -1 484 491,75 |
| Saadut korot ja rahoitustuotot | 43 992,00 | 557 583,00 | 1 444 999,56 | 1 584 322,50 |
| Maksetut verot | -612 615,38 | -708 375,53 | -607 822,75 | -702 000,00 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 5 191 423,20 | 3 897 835,49 | 1 378 177,92 | -97 611,90 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | -17 428 850,77 | -13 498 929,54 | -49 521,27 | -35 286,89 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | 0,00 | 0,00 | -13 561 397,79 | -9 563 328,89 |
| Sijoitusten myyntitulot | 4 423 750,00 | 20 296 578,07 | 4 419 077,97 | 20 296 578,07 |
| Verot sijoitusten myynnistä | | -1 953 567,07 | 0,00 | -1 948 400,24 |
| Investointien nettorahavirta | -13 005 100,77 | 4 844 081,46 | -9 191 841,09 | 8 749 562,05 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | |
| Lainojen nostot | 15 000 000,00 | 6 000 000,00 | 15 000 000,00 | 6 000 000,00 |
| Lainojen takaisinmaksut | -6 230 000,00 | -12 630 000,00 | -6 230 000,00 | -12 630 000,00 |
| Lainat konserniyhtiöille | 2 500 000,00 | -2 500 000,00 | 2 500 000,00 | -2 500 000,00 |
| Omien osakkeiden hankinta | -31 646,78 | -3 587 924,94 | -31 646,78 | -3 497 924,94 |
| Maksetut osingot | -3 015 245,85 | -2 764 082,20 | -3 015 245,85 | -2 764 082,20 |
| Rahoituksen rahavirta | 8 223 107,37 | -15 482 007,14 | 8 223 107,37 | -15 392 007,14 |
| Rahavarojen muutos | 409 429,80 | -6 740 090,19 | 409 444,20 | -6 740 056,99 |
| Rahavarat tilikauden alussa 1.1. | 471 364,61 | 7 211 454,80 | 471 181,53 | 7 211 238,52 |
| Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. | 880 794,41 | 471 364,61 | 880 625,73 | 471 181,53 |

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

PERUSTIEDOT

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

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

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 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:

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

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuun tai sitä alemmahan todennäköiseen luovutushintaan.

MYYNIN TULOJEN TUOTO

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 ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| | eur | | eur | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Konserni | | Emoyhtiö | |
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| 1. LIIKEVAIHTO | | | | |
| Vuokratuotot | 11 634 277,24 | 10 293 344,20 | 11 634 277,24 | 10 293 344,20 |
| Muu myynti | 15 731,40 | 34 307,48 | 15 731,40 | 34 307,48 |
| | 11 650 008,64 | 10 327 651,68 | 11 650 008,64 | 10 327 651,68 |
| 2. HENKILÖSTÖKULUT | | | | |
| Palkat, palkkiot ja tantiemit | 551 519,93 | 769 176,50 | 551 519,93 | 769 176,50 |
| Eläkemaksut | 80 492,43 | 109 742,65 | 80 492,43 | 109 742,65 |
| Muut henkilösivukulut | 60 051,33 | 67 666,66 | 60 051,33 | 67 666,66 |
| | 692 063,69 | 946 585,81 | 692 063,69 | 946 585,81 |
| Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Johdon palkkiot | | | | |
| Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot | 218 910,19 | 371 812,33 | 218 910,19 | 371 812,33 |
| Eläkesitoumukset | | | | |
| Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 41.807,50 euroa (39.436,62 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. | | | | |
| 3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2 618 349,60 | 1 972 229,65 | 0,00 | 0,00 |
| Koneet ja kalusto | 61 903,43 | 41 169,00 | 32 107,00 | 24 531,00 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 49 010,00 | 25 044,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 000 000,00 |
| | 2 729 263,03 | 2 038 442,65 | 32 107,00 | 1 024 531,00 |
| 4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT | | | | |
| Ylläpitokulut | 3 972 784,89 | 3 475 256,86 | 8 774 224,80 | 7 362 150,18 |
| Myynti- ja markkinointikulut | 114 000,18 | 88 837,96 | 114 000,18 | 88 837,96 |
| Ulkopuoliset palvelut | 202 081,98 | 184 735,98 | 202 081,98 | 184 735,98 |
| Atk-kulut | 39 193,42 | 40 777,63 | 39 193,42 | 40 777,63 |
| Muut hallintokulut | 279 944,52 | 284 198,85 | 237 276,89 | 290 050,28 |
| | 4 608 004,99 | 4 073 807,28 | 9 366 777,27 | 7 966 552,03 |
| Nettovuokratuotto | 7 677 223,75 | 6 852 394,82 | | |
| Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut: | | | | |
| Tilintarkastuspalvelut | 36 820,07 | 31 136,28 | 36 820,07 | 31 136,28 |
| Toimeksiannot | 808,00 | 14 462,98 | 808,00 | 14 462,98 |
| Muut palkkiot | 0,00 | 6 328,94 | 0,00 | 6 328,94 |
| | 37 628,07 | 51 928,20 | 37 628,07 | 51 928,20 |
| 5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Saman konsernin yhtiöiltä | 14 085,91 | 15 602,77 | 1 417 582,22 | 1 040 079,27 |
| Debertuuritalletuksista ja yritysainasta | 64 024,26 | 320 621,35 | 64 024,26 | 320 621,35 |
| Muilta | 6 785,11 | 188 860,34 | 4 987,74 | 188 758,99 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 84 895,28 | 525 084,46 | 1 486 594,22 | 1 549 459,61 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Saman konsernin yhtiöille | | | -17 675,72 | -19 117,43 |
| Muille | -1 140 676,47 | -1 385 181,01 | -1 140 518,08 | -1 385 039,10 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä | -1 140 676,47 | -1 385 181,01 | -1 158 193,80 | -1 404 156,53 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1 055 781,19 | -860 096,55 | 328 400,42 | 145 303,08 |
| 6. TULOVEROT | | | | |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 495 293,13 | 406 198,32 | 490 677,54 | 399 822,79 |
| Laskennallisen verovelan muutos | 172 303,25 | 258 723,68 | 0,00 | 0,00 |
| | 667 596,38 | 664 922,00 | 490 677,54 | 399 822,79 |

Konsernissa on tuloutettu eur 81.650,80 edellisten vuosien poistoerojen laskennallisen verovelan muutosta liittyen verokannan alentamiseen 26 %:sta 24,5 %:iin.

7. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Maa- ja vesialueet 1.1. | 24 881 628,73 | 23 252 211,99 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 2 783 926,56 | 1 629 416,74 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -79 040,00 | 0,00 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 27 586 515,29 | 24 881 628,73 | | |
| Rakennukset hankintameno 1.1. | 79 460 979,36 | 68 361 733,33 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 14 685 193,25 | 11 099 246,03 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -1 217 328,19 | | | |
| Hankintameno 31.12. | 92 928 844,42 | 79 460 979,36 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -17 972 371,75 | -16 017 273,10 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | 26 354,00 | | | |
| Poistot 1.1.-31.12. | -2 611 017,60 | -1 955 098,65 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 72 371 809,07 | 61 488 607,61 | | |
| Koneet ja kalusto hankintameno 1.1. | 910 816,07 | 758 135,63 | 200 706,83 | 165 419,94 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 187 336,88 | 152 680,44 | 63 809,27 | 35 286,89 |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -48 800,00 | | -48 800,00 | |
| Hankintameno 31.12. | 1 049 352,95 | 910 816,07 | 215 716,10 | 200 706,83 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -517 926,56 | -434 582,56 | -115 158,95 | -90 627,95 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 34 512,00 | | 34 512,00 | |
| Poistot 1.1.-31.12. | -114 480,43 | -83 344,00 | -32 107,00 | -24 531,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 451 457,96 | 392 889,51 | 102 962,15 | 85 547,88 |
| Keskeneräiset hankinnat 1.1. | 1 014 708,61 | 473 886,78 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 4 827 247,51 | 618 017,33 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -4 678 166,46 | -77 195,50 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 163 789,66 | 1 014 708,61 | | |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | 101 573 571,98 | 87 777 834,46 | 102 962,15 | 85 547,88 |

8. SIJOITUKSET

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Tytäryhtiöosakkeet | | | 37 898 734,56 | 38 643 734,56 |
| Hankintameno 1.1. | | | 1 872 866,99 | 5 000,00 |
| Lisäykset 1.1.- 31.12. | | | | 250 000,00 |
| Siirrot erien välillä 1.1.-31.12. | | | -252 500,00 | -1 000 000,00 |
| Vähennykset 1.1.- 31.12. | | | | |
| Hankintameno 31.12. | | | 39 519 101,55 | 37 898 734,56 |
| 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. | | | | |
| | 1 286,64 | 1 286,64 | 0,00 | 0,00 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | 55 023 502,12 | 43 971 023,74 |
| Lainasaamiset (konsernitili) | | | | |
| SIJOITUKSET YHTEENSÄ | 1 286,64 | 1 286,64 | 94 542 603,67 | 81 869 758,30 |

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 39,5 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 31,7 Meur. Seitsemän kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 3,5 Meur:lla ja kuudentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 35,2 Meur:lla. On arvioitu, että 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 Gyldenintie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Tiilitie 8, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Tiilitie 10, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy MotorCenter Konala, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava | 100 % | 100 % |
| Koy Tietäjätie 12, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Luomannotko 3, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Kappelitie 6, Espoo | 100 % | 100 % |
| Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Liukumäentie 15, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Muijala, Lohja | 100 % | 100 % |
| Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Vantaan Äyri, Vantaa | 100 % | 100 % |

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:

Tallberg Tech Oy Ab

Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy

Oy Neurofood Ab

Ekomans Oy

Tallberg Estonia Oü

| 9. PITKÄAIKAISET SAAMISET | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Rautaruukki yrityslaina | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 |
| | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 | 201 457,53 |

10. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Lainasaamiset | 0,00 | 2 500 000,00 | 0,00 | 2 500 000,00 |
| Siirtosaamiset | 449,28 | 15 912,10 | 449,28 | 15 912,10 |
| | 449,28 | 2 515 912,10 | 449,28 | 2 515 912,10 |

11. SIIRTOSAAMISET

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät: | | | | |
| Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen | 1 423,97 | 5 732,31 | 1 423,97 | 5 732,31 |
| Jaksotetut vuokralaismuutokset | 0,00 | 0,00 | 927 471,93 | 1 022 410,15 |
| Verojaksotus | 419 322,42 | 302 177,21 | 419 322,42 | 302 177,21 |
| Muut saamiset | 98 555,05 | 118 585,47 | 0,00 | 0,00 |
| | 519 301,44 | 426 494,99 | 1 348 218,32 | 1 330 319,67 |

12. RAHOITUSARVOPAPERIT

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

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Kirjanpitoarvo | 36 326,06 | 3 860 689,57 | 36 326,06 | 3 860 689,57 |
| Käypä arvo (markkina-arvo/ takaisinostoarvo) | 36 326,06 | 3 887 248,57 | 36 326,06 | 3 887 248,57 |
| Erutus | 0,00 | 26 559,00 | 0,00 | 26 559,00 |

13. OMA PÄÄOMA

| | Osakkeiden Ikm | Kirjanpitoarvo euroa |
|---|-------------------|-------------------------|
| 2010 | | |
| Osakkeet yhteensä 1.1.2010 | 26407030 | 21 027 300,00 |
| Omia osakkeita 1.1.2010 | 182509 | |
| Omien osakkeiden hankinta | 1096501 | |
| Omien osakkeiden mitätöinti | -1279010 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2010 | 25128020 | 21 027 300,00 |
| 2011 | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -9185 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2011 | 25118835 | 21 027 300,00 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| 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. | 7 029 904,62 | 10 527 829,56 | 7 029 904,62 | 10 527 829,56 |
| Omien osakkeiden lunastus | -31 646,78 | -3 497 924,94 | -31 646,78 | -3 497 924,94 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 6 998 257,84 | 7 029 904,62 | 6 998 257,84 | 7 029 904,62 |
| Kertyneet voittovarot 1.1. | 41 878 087,54 | 42 898 372,35 | 36 975 048,97 | 39 603 668,04 |
| Osingonjako | -3 015 362,40 | -2 764 082,20 | -3 015 362,40 | -2 764 082,20 |
| Tilikauden tulos | 1 897 299,36 | 1 743 797,39 | 1 396 783,56 | 135 463,13 |
| Kertyneet voittovarot 31.12. | 40 760 024,50 | 41 878 087,54 | 35 356 470,13 | 36 975 048,97 |
| Oma pääoma yhteensä | 68 785 582,34 | 69 935 292,16 | 63 382 027,97 | 65 032 253,59 |
| Jakokelpoiset varat | | | 42 354 727,97 | 44 004 953,59 |

14. PITKÄAIKAISET VELAT

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI
PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA
Lainat rahoituslaitoksilta

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 6 470 000,00 | 4 410 000,00 | 6 470 000,00 | 4 410 000,00 |

15. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille
Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)

1 849 038,79 2 015 141,10

Siirtovelkojen olennaiset erät

| | | | | |
|---------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| Korkojaksotus | 75 958,00 | 52 190,00 | 75 958,00 | 52 190,00 |
| Suojausvelat (swap) | 27 876,27 | 64 149,97 | 27 876,27 | 64 149,97 |
| Henkilöstökulut | 105 197,25 | 115 709,62 | 105 197,25 | 115 709,62 |
| Kauppahintavaraus | 0,00 | 120 000,00 | 0,00 | 120 000,00 |
| Muut | 31 365,92 | 72 678,13 | 1 029,63 | 25 114,64 |
| | 240 397,44 | 424 727,72 | 210 061,15 | 377 164,23 |

16. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo | 20 345 000,00 | 21 575 000,00 | 20 345 000,00 | 21 575 000,00 |
| Koronvaihtosopimusten käypä arvo | -1 160 664,00 | -1 172 304,00 | -1 160 664,00 | -1 172 304,00 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | |
| Sopimusten velan nimellisarvo | 10 000 000,00 | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 |
| Sopimusten käypä arvo | -689,00 | 0,00 | -689,00 | 0,00 |

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuutariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

17. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Rahoituslaitoslainat | | | | |
| Lainat | 31 545 000,00 | 22 775 000,00 | 31 545 000,00 | 22 775 000,00 |
| Vakuudet | | | | |
| -kiinteistöyhtiöosakkeet | 31 919 049,60 | 31 919 049,60 | 31 919 049,60 | 31 919 049,60 |
| -kiinnitykset kiinteistöihin | 7 500 000,00 | | | |
| Vakuudet yhteensä | 39 419 049,60 | 31 919 049,60 | 31 919 049,60 | 31 919 049,60 |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta | 254 062,00 | 254 062,00 | 0,00 | 0,00 |
| Muut taloudelliset vastuut | | | | |
| Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu | 2 520 822,45 | 1 805 611,92 | | |

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

18. VAKUUTUSARVOT 31.12.2011

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

19. LÄHIPIIRI

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

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT**Osakepääoman rakenne 31.12.2011**

| | kpl | % | Ääniä | % |
|-----------|------------|-----|------------|-----|
| Osakkeita | 25 118 835 | 100 | 25 118 835 | 100 |

Omistuksen jakautuminen**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2011
(10 SUURINTA)**

| Osakas | Osakkeita kpl | Osakkeista ja äänistä % |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| Oy Julius Tallberg Ab | 16 654 242 | 66,30 |
| Oy Mogador Ab | 2 704 000 | 10,76 |
| Tallberg Thomas | 1 505 892 | 6,00 |
| Sohlberg Hannu | 1 330 000 | 5,29 |
| Tallberg Martin | 916 044 | 3,65 |
| Rosaco Oy Ab | 592 010 | 2,36 |
| Renlund Susanna | 426 936 | 1,70 |
| Tallberg Nina | 341 820 | 1,36 |
| Nieminen Jorma | 150 000 | 0,60 |
| Tallberg Marja | 97 344 | 0,39 |
| Muut | 400 547 | 1,59 |
| Yhteensä | 25 118 835 | 100,00 |

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2011 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistussosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,4 %:n omistussosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 354 727,97 euroa, josta tilikauden voitto on 1 396 783,56 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 25 118 835 osakkeelle
0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 014 260,20 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 39 340 467,77 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2012



Susanna Renlund



Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew



Hannu Sohlberg



Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT

Tilintarkastuskertomus

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

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

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

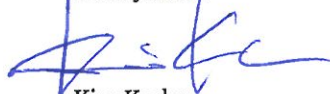
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

Espoossa 27. päivänä helmikuuta 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu
KHT