

9.3.2016

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2015

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2015 - 31.12.2015	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTALASKELMA	8
- LIITETIEDOT	9
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	9
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	10
- TASEEN LIITETIEDOT	11
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	14
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	15
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	16
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA	17

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2015 - 31.12.2015

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistökauppojen transaktiivolyymi lähenteli vuonna 2015 ennätysvuosien 2006 – 2007 lukuja kauppojen määrän noustessa lähes 5,5 miljardin tasolle. Erityisesti kokonaisvolyymiä on nostanut suurten yksittäisten kauppojen ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehtyjen portfoliokauppojen lisääntynyt osuus. Monelle sijoittajalle kiinteistöistä saatava vakaa vuotuinen nettotuotto on houkutteleva vaihtoehto verrattuna osakkeisiin ja lainapapereihin. Erityisesti kotimaiset kiinteistörahastot ovat kasvattaneet ostojaan, kun taas vastaavasti kotimaiset instituutiot lisäsivät myyntejään.

Lisääntynyt kysyntä on näkynyt myös kiinteistöjen hinnoissa. Tuottovaatimustasot ovat kilpailun kiristyessä painuneet parhaissa kohteissa alaspäin eli hinnat ovat nousseet. Yhteinen nimittäjä kiinnostavimmissa kohteissa on hyvä sijainti, nykyaikainen rakennus, pitkä vuokrasopimus ja pääkaupunkiseutu.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden ongelmat ovat entisellään, sillä tyhjää toimistotilaa on nyt enemmän kuin koskaan. Vajaakäyttöaste on ennätyksellisesti yli 13 %. Tyhjää toimistotilaa on eniten Espoossa, noin 21 %. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on hieman lisääntynyt, mutta on vielä suhteellisen maltillisella tasolla, lähes 7 prosentissa. Liiketilöiden vajaakäyttö pysyi ennallaan 4,6 prosentissa.

Pääkaupunkiseudulla merkittävät raideliikenteen hankkeet, kuten viime vuonna käyttöön otettu Kehärata ja tänä vuonna valmistuva Länsimetro, keskittävät rakentamista uusien asemien yhteyteen. Samanaikaisesti on käynnissä kaksi poikkeuksellisen suurta liikerakennushanketta, Pasilan Tripla ja Kalasataman Redi. Nähtäväksi jää, mikä niiden vaikutus tulee olemaan olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Ennusteet kansantalouden kasvusta ovat vaatimattomia, jolloin merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Ennusteiden mukaan toimistotilojen vajaakäyttö kasvaa lievästi myös v. 2016. Myös vapaan liiketilan määrä kasvaneen vähittäiskaupan heikon myyntikehityksen vuoksi. Teollisuuden investoinnit toimitiloihin säilyvät alhaisella tasolla.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistöhankinta, kun 22.12.2015 tehdyillä kaupoilla ostettiin Tuusulasta osoitteissa Louhostie 2 ja Louhoskuja 4 sijaitsevat kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat yhtenäisen käyttökokonaisuuden. Kiinteistöt on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Chiller Oy: lle, joka on Suomen johtava lämpöpumppu- ja kylmälaitevalmistaja.

Investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 3,7 M€:lla (12,9 M€). Investoinnit kohdistuivat pääosin Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettuun n. 8 000 m²: n suuruiseen liikerakennukseen. Ko. Suomalaistentien Liikekeskus valmistui maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna.

Joulukuussa 2015 allekirjoitettiin pitkäaikainen jatkovuokrasopimus Europress Group Oy: n kanssa koskien noin 7 000 m²: n suuruisia tuotanto- ja varastotiloja Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16 – 18. Samassa yhteydessä sovittiin, että nykyisiä tuotantotiloja laajennetaan noin 2 000 m²: llä v. 2016 aikana.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 9,4 Meur:lla (20.0 Meur).

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2015 oli 15,4 M€ (14,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 94 %:ssa (95 %), ja nettovuokratuotto oli 11,1 M€ (9,8 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 4,5 M€ (3,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2015 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 72,0 M€ (66,3 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,5 v. (4,1 v.).

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2015	2014	2013
Vuokrausaste, %	94	95	97
Liikevaihto, teur	15 377	14 211	13 859
Liikevoitto, teur	5 702	4 948	4 448
Liikevoitto (%)	37,1	34,8	32,1
Tulos/osake, eur	0,14	0,12	0,11
Oma pääoma /osake, eur	2,68	2,72	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	4,6	4,3	4,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	5,3	4,4	4,1
Omavaraisuusaste, %	48,8	54,7	62,9

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (55 %) ja markkina-arvoin 57 % (60 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (6,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 9,4 M€ (19,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 1,1 M€ (13,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 11,9 M€ (2,9 M€). Uusia lainoja otettiin 21 M€ (19 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 4,97 M € (0,4 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2015 olivat 61,9 M€ (52,9 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat 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 vuosille 2016–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2015 oli 34,9 M€ (21,8 M€) eli korkosuojausaste oli 56 % (41 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2015. 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 (+1,7 M€) ajankohtaan 31.12.2014 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 9,4 M€ (20,0 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2015 oli yhteensä 167,6 M€ (31.12.2014: 156,5 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,1 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2014 oli 8,4 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2016.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2015 oli 4,03 €/osake (31.12.2014: 3,79 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2015	31.12.2014
Oma pääoma FAS	63 766	68 263
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	38 731	32 395
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-6 779	-5 610
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	95 719	95 047
Osakelukumäärä	23 771 052	25 104 210
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	4,03	3,79

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 1.333.158 kpl (120 kpl).

Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2014 osingonjako huomioiden, eli 3,67 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.333.158 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 29.6.2015. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2015 on 23.771.052 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2015	2014	2013
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	728	761	807

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2015 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl. Samalla valtuutuksella yhtiö allekirjoitti 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö osti 8.6.2015 Hannu Sohlbergin omistuksessa olleet yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl.

VUODEN 2016 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu kasvattaminen investoimalla yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin. Myös Keravalle rakennettavan Europress Group Oy: n käyttöön tulevan n. 2 000 m²: n tuotantotilojen laajennuksen hallittu toteuttaminen on yksi vuoden 2016 keskeisimpiä tavoitteita.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vallitsevasta yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan vuonna 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Viimeisten viiden vuoden aikana vuokrasopimuskannan arvo on lähes nelinkertaistunut yltaen vuoden 2015 lopulla yhtiön historian korkeimpaan lukuun, noin 72 M€. Tämä seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2015 EUR	1.1.-31.12.2014 EUR	1.1.-31.12.2015 EUR	1.1.-31.12.2014 EUR
LIKEVAIHTO	1	15 376 544,82	14 210 894,55	15 379 035,32	14 213 308,55
Liiketoiminnan muut tuotot		10 866,02	8 590,49	10 866,02	8 590,49
Henkilöstökulut	2	-727 773,26	-760 955,94	-727 773,26	-760 955,94
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 285 591,43	-3 650 888,45	-431 012,00	-429 676,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 671 585,46	-4 859 660,55	-11 430 834,58	-10 304 816,31
LIIKEVOITTO		5 702 460,70	4 947 980,10	2 800 281,50	2 726 450,79
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		21 699,77	26 152,23	1 863 337,03	1 667 009,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 255 519,67	-1 122 610,83	-1 289 380,77	-1 155 887,38
		-1 233 819,90	-1 096 458,60	573 956,26	511 122,43
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 468 640,80	3 851 521,50	3 374 237,76	3 237 573,22
Tuloverot	6	-981 268,57	-864 896,83	-674 618,57	-647 608,40
TILIKAUDEN VOITTO		3 487 372,23	2 986 624,67	2 699 619,19	2 589 964,82

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	2 108 481,32	2 505 033,32
Aineelliset hyödykkeet	8	128 971 269,70	124 203 654,22	103 379,60	99 373,58
Sijoitukset	9	1 286,64	1 286,64	129 045 155,84	118 617 381,62
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		128 972 556,34	124 204 940,86	131 257 016,76	121 221 788,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		270 204,59	148 423,26	120 861,58	57 199,88
Muut saamiset		1 333 209,11	1 206 362,63	1 327 938,95	303 068,28
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	1 078,93	893,04	0,00	873,69
Siirtosaamiset	11	24 719,53	6 258,64	902 388,53	935 044,14
Rahat ja pankkisaamiset		1 215 757,38	448 389,38	1 089 462,74	445 093,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 844 969,54	1 810 326,95	3 440 651,80	1 741 279,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ		131 817 525,88	126 015 267,81	134 697 668,56	122 963 068,49

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	12				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		2 003 413,05	6 974 756,82	2 003 413,05	6 974 756,82
Edellisten tilikausien voitot		37 248 263,71	37 274 144,24	32 023 963,95	32 446 504,33
Tilikauden voitto		3 487 372,23	2 986 624,67	2 699 619,19	2 589 964,82
		63 766 348,99	68 262 825,73	57 754 296,19	63 038 525,97
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	13				
Laskennalliset verovelat		2 153 164,99	1 846 514,99	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	580 000,00	0,00	580 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta		38 470 000,00	33 910 000,00	38 470 000,00	33 910 000,00
		40 623 164,99	36 336 514,99	38 470 000,00	34 490 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		23 440 000,00	15 940 000,00	23 440 000,00	15 940 000,00
Saadut ennakot		696 882,52	60 831,99	696 882,52	60 831,99
Ostovelat		406 358,85	406 980,31	79 751,45	139 042,61
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	3 000 000,00	13 269 917,83	8 448 528,80
Muut lyhytaikaiset velat		2 390 596,49	648 632,32	596 737,01	536 342,98
Siirtovelat		494 174,04	1 359 482,47	390 083,56	309 796,14
		27 428 011,90	21 415 927,09	38 473 372,37	25 434 542,52
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		68 051 176,89	57 752 442,08	76 943 372,37	59 924 542,52
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		131 817 525,88	126 015 267,81	134 697 668,56	122 963 068,49

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto	3 487 372,23	2 986 624,67	2 699 619,19	2 589 964,82
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	338 950,71	487 697,85	338 950,71	487 697,85
Satunnaiset tuotot	-10 866,02	-8 590,49	-10 866,02	-8 590,49
Poistot ja arvonalentumiset	4 285 591,43	3 650 888,45	4 31 012,00	429 676,00
Rahoituserät	1 233 819,90	1 096 458,60	-573 956,26	-511 122,43
Verot	981 268,57	864 896,83	674 618,57	647 608,40
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-266 359,43	-1 043 640,34	-1 393 953,78	-356 578,02
Osto- ja muiden velkojen muutos	817 901,31	544 956,57	89 194,82	180 927,72
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 188 816,74	-1 093 690,00	-1 256 797,77	-1 126 722,38
Saadut korot ja rahoitustuotot	21 700,25	26 152,00	1 863 337,03	1 667 009,81
Maksetut verot	-658 955,57	-951 416,82	-658 955,57	-951 403,19
Liiketoiminnan rahavirta	9 041 606,64	6 560 337,32	2 202 202,92	3 048 468,09
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-9 350 389,67	-19 948 308,76	-3 186 429,94	-243 613,99
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	552 444,75	-16 196 030,86
Ennakkomaksut	0,00	580 000,00	0,00	580 000,00
Investointien nettorahavirta	-9 350 389,67	-19 368 308,76	-2 633 985,19	-15 859 644,85
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	21 000 000,00	19 000 000,00	21 000 000,00	19 000 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-11 940 000,00	-2 940 000,00	-11 940 000,00	-2 940 000,00
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-4 971 343,77	29 122,90	-4 971 343,77	29 122,90
Maksetut osingot	-3 012 505,20	-3 012 519,60	-3 012 505,20	-3 012 519,60
Rahoituksen rahavirta	1 076 151,03	13 076 603,30	1 076 151,03	13 076 603,30
Rahavarojen muutos	767 368,00	268 631,86	644 368,76	265 426,54
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	448 389,38	179 757,52	445 093,98	179 667,44
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	1 215 757,38	448 389,38	1 089 462,74	445 093,98

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

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

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

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

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

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

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

POISTOT

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

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 % pitoaika 50 v
Liike-, teollisuus- ja varastorakennukset	3 % pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 % jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 % pitoaika 5-10 v

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuun tai sitä alemmaan todennäköiseen luovutushintaan.

MYNNIN TULOUS

Julius Tallberg Kiinteistö -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 suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur		eur	
	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	15 361 409,22	14 196 712,94	15 363 899,72	14 199 126,94
Muu myynti	15 135,60	14 181,61	15 135,60	14 181,61
	15 376 544,82	14 210 894,55	15 379 035,32	14 213 308,55
2. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	573 852,30	600 828,51	573 852,30	600 828,51
Eläkemaksut	98 389,73	99 947,56	98 389,73	99 947,56
Muut henkilösivukulut	55 531,23	60 179,87	55 531,23	60 179,87
	727 773,26	760 955,94	727 773,26	760 955,94
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	221 043,29	238 592,00	221 043,29	238 592,00
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 36.662,38 euroa (40.109,09 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				
Aineettomat hyödykkeet			396 552,00	396 552,00
Rakennukset ja rakennelmat	4 049 653,45	3 454 709,94	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	157 783,60	126 841,33	34 460,00	33 124,00
Muut aineelliset hyödykkeet	78 154,38	69 337,18	0,00	0,00
	4 285 591,43	3 650 888,45	431 012,00	429 676,00
4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Ylläpitokulut	4 230 174,20	4 371 657,18	11 000 688,06	9 828 794,76
Myynti- ja markkinointikulut	80 703,50	107 288,82	80 703,50	107 288,82
Ulkopuoliset palvelut	94 731,35	91 175,62	94 731,35	91 175,62
Atk-kulut	31 372,37	77 986,11	31 372,37	77 986,11
Muut hallintokulut	234 604,04	211 552,82	223 339,30	199 571,00
	4 671 585,46	4 859 660,55	11 430 834,58	10 304 816,31
Nettovuokratuotto	11 146 370,62	9 839 237,37		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	35 072,62	37 125,26	35 072,62	37 125,26
Toimeksiannot	3 238,62	918,86	3 238,62	918,86
	38 311,24	38 044,12	38 311,24	38 044,12
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 842 307,44	1 641 267,47
Muilta	7 573,52	4 962,86	6 903,34	4 552,97
Arvonlennusten palautukset	14 126,25	21 189,37	14 126,25	21 189,37
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	21 699,77	26 152,23	1 863 337,03	1 667 009,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-10 121,00	-31 929,01	-44 652,70	-65 358,73
Muille	-1 245 398,67	-1 090 681,82	-1 244 728,07	-1 090 528,65
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 255 519,67	-1 122 610,83	-1 289 380,77	-1 155 887,38
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 233 819,90	-1 096 458,60	573 956,26	511 122,43
6. TULOVEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	674 618,57	647 622,03	674 618,57	647 608,40
Laskennallisen verovelan muutos	306 650,00	217 274,80	0,00	0,00
	981 268,57	864 896,83	674 618,57	647 608,40

7.	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			3 093 215,32	3 093 215,32
Lisäykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Vähennykset 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.			-588 182,00	-191 630,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			-396 552,00	-396 552,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			2 108 481,32	2 505 033,32
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			2 108 481,32	2 505 033,32
8. AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	29 380 799,68	28 890 228,87		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 697 391,51	490 570,81		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	0,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	31 078 191,19	29 380 799,68		
Rakennukset hankintameno 1.1.	110 110 462,97	103 897 160,50		
Lisäykset 1.1.-31.12.	21 042 321,74	6 701 000,32		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-338 951,70	-487 697,85		
Hankintameno 31.12.	130 813 833,00	110 110 462,97		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-30 039 847,99	-26 587 572,39		
Vähennysten kertyneet poistot				
Poistot 1.1.-31.12.	-4 045 974,74	-3 452 275,60		
Kirjanpitoarvo 31.12.	96 728 010,27	80 070 614,98		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 819 949,21	1 533 166,97	276 061,94	266 733,27
Lisäykset 1.1.-31.12.	320 433,48	319 782,24	55 900,00	42 328,67
Vähennykset 1.1.-31.12.	-55 100,00	-33 000,00	-55 100,00	-33 000,00
Hankintameno 31.12.	2 085 282,69	1 819 949,21	276 861,94	276 061,94
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 074 740,90	-898 686,65	-176 688,36	-166 122,95
Vähennysten kertyneet poistot	37 666,02	22 558,59	37 666,02	22 558,59
Poistot 1.1.-31.12.	-239 616,69	-198 612,84	-34 460,00	-33 124,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	808 592,12	745 209,31	103 379,60	99 373,58
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	14 007 030,25	1 525 617,20	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 211 071,46	12 481 413,05		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-16 861 625,60	0,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	356 476,11	14 007 030,25		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	128 971 269,70	124 203 654,22	103 379,60	99 373,58
9. SIJOITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			46 339 519,50	46 117 105,51
Lisäykset 1.1.- 31.12.			3 158 829,94	222 413,99
Arvonalennusten palautukset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			49 498 349,44	46 339 519,50
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)			79 546 806,40	72 277 862,12
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	1 286,64	1 286,64	129 045 155,84	118 617 381,62

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 49,5 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 47,9 Meur.

Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 51,5 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,6 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä 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 Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy 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 Tuusulan Louhostie 2, Tuusula	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. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Siirtosaamiset	1 078,93	893,04	0,00	873,69
	1 078,93	893,04	0,00	873,69

11. SIIRTOSAAMISET	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	893 376,31	933 536,22
Muut saamiset	24 719,53	6 258,64	9 012,22	1 507,92
	24 719,53	6 258,64	902 388,53	935 044,14

12. OMA PÄÄOMA

2010

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1000 euroa
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027
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

2011

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027

2012

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027

2013

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027

2014

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027

2015

Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	6 975	6 946	6 975	6 946
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-4 971	29	-4 971	29
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	2 003	6 975	2 003	6 975
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 261	40 287	35 036	35 459
Osingonjako	-3 013	-3 013	-3 013	-3 013
Tilikauden tulos	3 487	2 987	2 700	2 590
Kertyneet voittovarot 31.12.	40 736	40 261	34 724	35 036
Oma pääoma yhteensä	63 766	68 263	57 754	63 039
Jakokelpoiset varat			36 727	42 011

13. LASKENNALLISET VEROVELAT

Laskennalliset verovelat

Tilinpäätössiirroista

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
	2 153	1 847	0	0

14. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille

Lainat Oy Julius Tallberg Ab

			13 270	5 449
	0	3 000	0	3 000
	0	3 000	13 270	8 449

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	113	80	113	80
Suojausvelat (swap)	77	43	77	43
Henkilöstökulut	142	157	142	157
Oman käytön arvonnisävero	0	902	0	0
Kiinteistökaupasta	77	0	0	0
Verojaksotus	28	13	28	13
Muut	58	164	31	17
	494	1359	390	310

15. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	34 850 000,00	21 750 000,00	34 850 000,00	21 750 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 492 974,15	-1 265 775,88	-1 492 974,15	-1 265 775,88
Valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Sopimusten käypä arvo	-96 688,00	-200 618,00	-96 688,00	-200 618,00

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä. Valuuttamääräisen luoton rahavirrat on valuutanvaihtosopimuksella muutettu euro-määräiseksi. Muutosopimuksen mukaisesti valuuttamääräinen laina muuttuu määräjän kuluttua euro-määräiseksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimusta pureta kesken kauden.

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017. Sopimuksen käypä arvo 31.12.2015 oli -158.707,86 eur.

16. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	61 910 000,00	49 850 000,00	61 910 000,00	49 850 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	10 904 750,71	10 904 750,71	10 904 750,71	10 904 750,71
-kiinnitykset kiinteistöihin	51 629 438,00	51 629 438,00		
Vakuudet yhteensä	62 534 188,71	62 534 188,71	10 904 750,71	10 904 750,71
Muut vastuut	588 651,00	588 651,00		
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5 311 941,82	3 452 291,00		

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

17. VAKUUTUSARVOT 31.12.2015

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

18. LÄHIPIIRI

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

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Osakepääoman rakenne 31.12.2015

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 771 052	100	23 771 052	100

Omistuksen jakautuminen

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2015 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,06
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	359 244	1,51
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 771 052	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2015 suoraan yhteensä 1 348 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %: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 70,11 %:n omistussosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 36 726 996,19 euroa, josta tilikauden voitto on 2 699 619,19 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 771 052 osakkeelle
0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 852 526,24 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 33 874 469,95 euroa

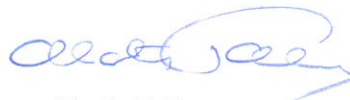
Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espossa maaliskuun 9. päivänä 2016



Susanna Renlund



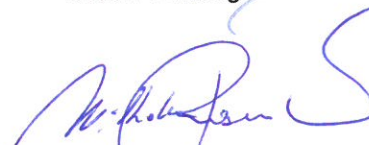
Martin Tallberg




Kaj Hedvall



Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew




Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espossa maaliskuun 9. päivänä 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti, KHT