

3.10.2014

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2014

Katsauskauden liikevaihto 9,4 M€ ylitti hieman (+ 3,7 %) edellisvuoden liikevaihdon (9,1 M€). Myös nettovuokratuotto 6,5 M€ oli hieman (+ 3,2 %) edellisvuoden nettovuokratuottoa (6,3 M€) korkeampi.

Katsauskauden tulos ennen veroja 2,7 M€ oli selvästi (+ 12,4 %) edellisvuoden tulosta (2,4 M€) korkeampi johtuen lähinnä edellisvuoden tulosta rasittaneista kertaluonteisista kuluista.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2014 oli 62,9 M€ (54,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,0 v. (3,8 v.). Taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkealla tasolla 97 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2014 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 147,6 M€ (31.8.2013: 139,1 M€).

(FAS)	5-8/14	5-8/13	1-8/14	1-8/13	1-12/13
Liikevaihto (1000 €)	4 697	4 457	9 409	9 069	13 859
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 435	1 206	2 695	2 398	3 383
Tulos/osake,€	0,04	0,03	0,08	0,07	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,10	0,14	0,17	0,20	0,29
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,68	2,67	2,72
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,82	3,63	3,74
Taloudellinen vuokrausaste			97 %	97 %	97 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			60 %	61 %	63 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin			65 %	65 %	67 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöihankintoja. Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 7,3 M€ (4,6 M€), josta valtaosa kohdistui Espoon Suomenojalle rakennettavaan uuteen liikekeskukseen.

Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavan uuden liikekeskuksen rakentaminen on edistynyt suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.8.2014 mennessä noin 98 %. Liikekeskuksen pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m² myymälällään. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 m² ja se valmistuu keväällä 2015.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2014 ensimmäisen vuosipuoliskon transaktiovolyymi nousi noin 1,4 miljardiin euroon, mikä on korkein noteeraus sitten vuoden 2008. Suurimmissä toteutuneissa kaupoissa ostajina ovat olleet lähinnä ulkomaiset sijoittajat. Koko vuoden osalta transaktiovolyymi nousee selvästi edellisiä vuosia korkeammalle tasolle.

Tyhjän toimistotilan määrä pääkaupunkiseudulla kääntyi keväällä pieneen laskuun uudistuotannon äkkijarrutuksen vuoksi, mutta vapaata tilaa on edelleen yli miljoona neliometriä. Korkeimmillaan toimistotilojen vajaakäyttöaste on Espoossa, jossa se on yli 20 %.

Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttöaste on noussut 4 %:iin ja liiketiloja on tyhjillään enemmän kuin kertaakaan yli 20 vuoteen. Kaupan liikevaihtoennusteet kuluvalle ja ensi vuodelle ovat niin heikkoja, että tyhjän liiketilan ennustetaan lisääntyvän selvästi seuraavan vuoden aikana. Muista toimijoista poiketen XXL ja Gigantti ovat avanneet uusia myymälöitä.

Vaikeasta taloustilanteesta johtuen myös teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla on noussut 6,9 %:iin, mikä on korkein taso sitten 1990-luvun alun laman. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä kymmenkunta yli 10 000 m²:n suuruista tyhjää varastotilaa.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2014 oli 9,4 M€ (9,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 6,5 M€ (6,3 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,7 M€ (2,4 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,08 € (0,07 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 60 % (61 %) ja markkina-arvoin 65 % (65 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 4,3 M€ (5,1 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 6,4 M€ (5,0 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 1,5 M€ (0,4 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 1,5 M€ (2,1 M€). Uusia lainoja otettiin 6,0 M€ (5,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,4 t € (46 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2014 olivat 41,3 M€ (38,3 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten 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 2014–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2014 oli 15,7 M€ (19,2 M€) eli korkosuojausaste oli 38 % (50 %). Korkosuojausaste on tilapäisesti konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitetason alapuolella (50 - 60 %). Konserni on kuitenkin allekirjoittanut koronvaihtosopimukset yhteensä 20 M€:n laskennalliselle pääomalle. Sopimukset astuvat voimaan vuonna 2015.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 113,6 M€ (109,8 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 120 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.8.2014 oli 25.104.210 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 8,4 M€ (5,4 M€), josta katsauskaudella kiinteistökantaan tehtyjen investointien osuus oli 7,3 M€ (4,6 M€) ja arvonnousun osuus oli 1,1 M€ (0,8 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2014 oli yhteensä 147,6 M€ (31.8.2013: 139,1 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2014.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2014 oli 3,82 €/osake (31.8.2013: 3,63 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2013 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, Hannu Sohlberg 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 25.4.2014 ja 8.5.2014 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,62 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 120 kpl.

VUODEN 2014 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu toteuttaminen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2014 säilyvän samalla tasolla kuin v. 2013, mutta tuloksen odotetaan paranevan vuoteen 2013 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallitun kasvun myötä sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen. Tavoitteen toteutumista edesauttaa yhtiön hyvä taloudellinen tilanne vaikkakin yleinen taloudellinen tilanne on haastava.

Espoossa 3.10.2014
Hallitus

TUNNUSLUVUT	5-8/14	5-8/13	1-8/14	1-8/13	1-12/13
Vuokrausaste, %			97	97	97
Liikevaihto, teur	4 697	4 457	9 409	9 069	13 859
Liikevoitto, teur	1 814	1 561	3 415	3 104	4 448
Tase, Meur			114	110	109
Tulos/osake,eur	0,04	0,03	0,08	0,07	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,10	0,14	0,17	0,20	0,29
Oma pääoma /osake, eur			2,68	2,67	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			5,2	4,5	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,6	3,7	4,1
Omavaraisuusaste, %			59,8	61,4	62,9
Investoinnit yhteensä, Meur	4,3	2,8	7,3	4,6	5,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	90,6	62,0	77,9	50,3	39,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 104 210	25 104 330	25 104 330
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 104 276	25 110 606	25 110 606
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/14	5-8/13	1-8/14	1-8/13	1-12/13
Liikevaihto	4 697	4 457	9 409	9 069	13 859
Kulut					
Poistot	-1 169	-1 226	-2 335	-2 301	-3 539
Liiketoiminnan muut kulut	-1 714	-1 669	-3 660	-3 664	-5 872
Liikevoitto	1 814	1 561	3 415	3 104	4 448
Rahoituskulut (netto)	-379	-355	-720	-706	-1 065
Voitto ennen veroja	1 435	1 206	2 695	2 398	3 383
Tuloverot	-335	-353	-634	-704	-573
Tilikauden voitto	1 099	853	2 061	1 695	2 810
Tulos/osake, EUR	0,04	0,03	0,08	0,07	0,11

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2014	31.8.2013	31.12.2013
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	113 066	108 828	108 360
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	113 067	108 829	108 361
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	203	146	136
Lainat ja muut saamiset	179	73	176
Rahavarat	189	731	180
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	571	950	493
VASTAAVAA YHTEENSA	113 638	109 779	108 854
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 975	6 946	6 946
Kertyneet voittovarot	37 274	37 476	37 476
Tilikauden voitto	2 061	1 695	2 810
OMA PAAOMA YHTEENSA	67 337	67 144	68 260
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	27 380	26 320	24 850
Muut velat	580		
Laskennalliset verovelat	1 629	1 836	1 629
	29 589	28 156	26 479
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 772	2 539	2 175
Lyhytaikaiset korolliset velat	13 940	11 940	11 940
	16 712	14 479	14 115
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	46 301	42 635	40 594
VASTATTAVAA YHTEENSA	113 638	109 779	108 854

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/14	1-8/13	1-12/13
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRRAT			
Katsauskauden tulos	2 061	1 695	2 810
Oikaisu;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	2 335	2 301	3 539
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	306	365	554
Rahoituserät	720	706	1 065
Verot	634	704	573
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-133	538	400
Osto- ja muiden velkojen muutos	-193	155	245
Maksetut korot ja rahoituskulut	-691	-635	-1 068
Saadut korot	24	3	4
Maksetut verot	-746	-706	-861
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	4 316	5 125	7 261
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-6 434	-4 994	-6 212
Ennakkomaksut	580	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-5 854	-4 994	-6 212
RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT			
Lainojen nostot	4 000	5 500	8 500
Lainat emoyhtiöltä	2 000		3 000
Lainojen takaisinmaksut	-1 470	-2 085	-9 555
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	29	-46	-46
Maksetut osingot	-3 012	-3 014	-3 014
RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT	1 547	354	-1 116
Rahavarojen muutos	9	484	-67
Rahavarat tilikauden alussa	180	247	247
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	189	731	180
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
31.12.2008			26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)			-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet			26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet			25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet			25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet			25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-120
31.8.2014 Ulkona olevat osakkeet			25 104 210

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2014	31.8.2013	31.12.2013
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	15 700	20 350	18 050
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-459	-1 424	-952
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	266	426	313

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.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 10.4.2014 kokoontuneen yhtiökokouksen
päätöksen mukaisesti tilikauden 2013 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2012).
Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2014	31.8.2013	31.12.2013
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	36 320	38 480	33 790
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	31 919	33 267
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 884	11 668	23 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254