

4.6.2015

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2015

Katsauskauden liikevaihto 4,95 M€ oli 5,1 % suurempi kuin v. 2014 vastaavan ajanjakson liikevaihto 4,71 M€. Nettovuokratuotto oli 3,4 M€, kun se edellisvuonna oli 3,2 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja 1,41 M€ oli 11,7 % suurempi kuin edellisvuoden vastaava tulos 1,26 M€.

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2015 oli 63,9 M€ (65,0 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,9 v. (4,2 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on hieman laskenut, mutta on edelleen korkealla 95 %: n tasolla (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2015 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 161,1 M€ (142,1 M€). Ko. käypä arvo on yhtiön historian korkein.

(FAS)	1-4/15	1-4/14	1-12/14
Liikevaihto (1000 €)	4 954	4 712	14 211
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 408	1 260	3 852
Tulos/osake, €	0,04	0,04	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,12	0,07	0,26
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,64	2,64	2,72
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake, €	3,84	3,69	3,79
Taloudellinen vuokrausaste	95 %	97 %	95 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	53 %	60 %	55 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	59 %	65 %	60 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Suomalaistentien Liikekeskus Espoon Suomenojalla osoitteessa Suomalaistentie 5 valmistui aikataulun mukaisesti maaliskuussa 2015. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin arvolla mitattuna. Liikekeskuksen kokonaislaajuus on noin 8 000 htm2 ja se oli valmistuessaan vuokrattu 100 %: sti pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 2,0 M€ (3,1 M€), jotka kohdistuivat lähes kokonaan Suomalaistentien Liikekeskukseen.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2015 ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistökauppariikkinä oli kohtuullisen vireä. Kauppaa on kuitenkin käyty hieman pienemmistä kohteista ja portfolioista kuin vuonna 2014, mistä johtuen ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymi jäi KTI: n mukaan noin 30 % vuoden 2014 alkua matalammaksi, noin 460 miljoonaan euroon.

Heikon taloustilanteen vaikutus näkyy edelleen toimitilavuokramarkkinoilla. Toimistotilojen tyhjien tilojen määrä jatkaa kasvuaan, kun tilankäyttö tehostuu ja uusia tiloja valmistuu. Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vuokrausaste on kaikkien aikojen alhaisin, KTI: n mukaan noin 82 %. Eniten tyhjää tilaa on Espoossa, mutta tyhjän tilan määrä on kasvanut myös Helsingissä ja Vantaalla.

Taloustilanteen epävarmuus heijastuu entistä enemmän myös liike- ja logistiikkatilojen vuokramarkkinoilla heikentyneen kulutuskysynnän ja vahvistuvan verkkokaupan seurauksena.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2015 oli 4,95 M€ (4,71 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 95 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 3,4 M€ (3,2 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,41 M€ (1,26 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,04 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 53 % (60 %) ja markkina-arvoin 59 % (65 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,0 M€ (1,7 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,4 M€ (2,4 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 0,0 M€ (1,0 M€). Konserni ei lyhentänyt katsauskaudella lainoja. Uusia lainoja otettiin 3 M€ (4 M€). Osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€). Konsernin korolliset velat 30.4.2015 olivat 55,9 M€ (40,8 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuuttanvaihtosopimuksilla 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 korkosuojaus sopimukset vuosille 2015–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2015 oli 21,8 M€ (16,7 M€) eli korkosuojausaste oli 39 % (41 %). Korkosuojausaste on tilapäisesti konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojautavoitetason alapuolella (50 - 60 %). Konserni on kuitenkin allekirjoittanut koronvaihtosopimukset yhteensä 20 M€:n laskennalliselle pääomalle. Sopimukset astuvat voimaan myöhemmin vuonna 2015.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 127,1 M€ (110,9 €).

OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2015 oli 25.104.210 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot nousivat 2,6 M€ (-0,2 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtyt investoinnit 2,0 M€ (3,1 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2015 oli yhteensä 161,1 M€ (30.4.2014: 142,1 M€). Käyvät arvot määrittellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2015.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2015 oli 3,84 €/osake (30.4.2014: 3,69 €/osake).

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.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl (120 kpl). Ulkona olevia osakkeita 4.6.2015 on 25.101.052 kpl.

Samalla valtuutuksella yhtiö on allekirjoittanut 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö ostaa Hannu Sohlbergin omistuksessa olevat yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl. Kauppahinta on 3,67 euroa /osake.

VUODEN 2015 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuodelle 2015 asetettuja keskeisiä tavoitteita olivat Suomalaistentien Liikekeskuksen valmistuminen tavoitteiden mukaisesti sekä kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Suomalaistentien Liikekeskuksen osalta tavoitteet valmistumisen suhteen saavutettiin, kun Liikekeskus avattiin maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna. Korkean vuokrausasteen ylläpitämiseen vallitseva kireä taloustilanne luo haasteita, mutta yhteistyömme pitkäaikaisten vuokralaisten kanssa antaa hyvät edellytykset onnistua tässäkin tavoitteessa.

Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2015 kasvavan v. 2014 nähden. Myös tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2014 nähden.

Yhtiön kiinteistöomaisuus on markkina-arvoilla mitattuna kautta aikain korkeimmalla tasollaan. Kiinteistöomaisuutta on edelleen tarkoitus kasvattaa hallitusti joko uudishankinnoin tai lisäinvestoinnein nykyiseen kiinteistökantaan. Yhtiön vahva taloudellinen tilanne luo hyvät edellytykset em. tavoitteen toteuttamiseksi.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 4.6.2015
Hallitus

TUNNUSLUVUT	1-4/15	1-4/14	1-12/14
Vuokrausaste, %	95	97	95
Liikevaihto, teur	4 954	4 712	14 211
Liikevoitto, teur	1 775	1 601	4 948
Tase, Meur	127	111	126
Tulos/osake, eur	0,04	0,04	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,12	0,07	0,26
Oma pääoma /osake, eur	2,64	2,64	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,4	4,5	4,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,8	4,3	4,4
Omavaraisuusaste, %	52,7	60,0	54,7
Investoinnit yhteensä, Meur	2,0	3,1	20,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	40,3	65,2	140,4
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 104 210	25 104 330	25 104 210
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 104 210	25 104 330	25 104 254
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/15	1-4/14	1-12/14
Liikevaihto	4 954	4 712	14 211
Liiketoiminnan muut tuotot	11	0	9
Kulut			
Poistot	-1 256	-1 165	-3 651
Liiketoiminnan muut kulut	-1 933	-1 946	-5 621
Liikevoitto	1 775	1 601	4 948
Rahoituskulut (netto)	-367	-340	-1 096
Voitto ennen veroja	1 408	1 260	3 852
Tuloverot	-330	-299	-865
Tilikauden voitto	1 078	961	2 987
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,12

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2015	30.4.2014	31.12.2014
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	124 853	110 141	124 204
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	124 854	110 142	124 205
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	157	75	148
Lainat ja muut saamiset	36	267	1 214
Rahavarat	2 009	462	448
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 203	804	1 810
VASTAAVAA YHTEENSÄ	127 057	110 946	126 015
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 975	6 946	6 975
Kertyneet voittovarot	37 248	37 274	37 274
Tilikauden voitto	1 078	961	2 987
OMA PAAOMA YHTEENSÄ	66 328	66 208	68 263
VIERAS PÄAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	34 410	28 850	33 910
Muut velat	580		580
Laskennalliset verovelat	1 847	1 629	1 847
	36 837	30 479	36 337
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 452	2 319	2 476
Lyhytaikaiset korolliset velat	21 440	11 940	18 940
	23 892	14 259	21 416

**VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ
VASTATTAVAA YHTEENSA**

**60 729 44 738 57 752
127 057 110 946 126 015**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/15	1-4/14	1-12/14
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRRAT			
Katsauskauden tulos	1 078	961	2 987
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 256	1 165	3 651
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	120	147	479
Rahoituserät	367	340	1 096
Verot	330	299	865
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 169	-30	-1 044
Osto- ja muiden velkojen muutos	-721	-286	545
Maksetut korot ja rahoituskulut	-401	-332	-1 094
Saadut korot	16	2	26
Maksetut verot	-222	-539	-951
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 992	1 728	6 560
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 418	-2 434	-19 948
Ennakkomaksut	0	0	580
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 418	-2 434	-19 368
RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT			
Lainojen nostot	3 000	4 000	19 000
Lainat emoyhtiöltä		0	
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-2 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	0	0	29
Maksetut osingot	-3 012	-3 013	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT	-12	987	13 077
Rahavarojen muutos	1 561	282	268
Rahavarat tilikauden alussa	448	180	180
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	2 009	462	448
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
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet			25 104 210
30.4.2015 Ulkona olevat osakkeet			25 104 210

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2015	30.4.2014	31.12.2014
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	21 750	16 650	21 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 251	-987	-1 265
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	10 000	5 000
Sopimusten käypä arvo	-169	266	-201

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä.

Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi.

Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2015 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2014 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2013). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2015	30.4.2014	31.12.2014
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	52 850	37 790	49 850
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	10 905	10 905
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 630	51 884	51 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	254	382