

27.2.2015

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2014

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2014 - 31.12.2014 | 1 |
| TILINPÄÄTÖS (FAS) | |
| - TULOSLASKELMA | 5 |
| - TASE | 6 |
| - RAHAVIRTALASKELMA | 8 |
| - LIITETIEDOT | 9 |
| - YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET | 9 |
| - TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT | 10 |
| - TASEEN LIITETIEDOT | 11 |
| - VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI | 14 |
| - OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA | 15 |
| TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET | 16 |

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2014 - 31.12.2014

KIINTEISTÖSIIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Sijoituskiinteistöjen kaupankäynti vilkastui selvästi vuonna 2014. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli noin 4,2 miljardia euroa, mikä on reilusti enemmän kuin vuosien 2009 - 2013 volyymit. Vuonna 2014 toteutui tavallista enemmän sekä isoja yli 100 miljoonan euron kauppvoja että myös alle 10 miljoonan euron kauppvoja. Yli 100 miljoonan euron portfoliokauppojen lisääntyminen selittää lähes kokonaan transaktiovolyymien nousun. Kaikkiaan portfoliokauppojen osuus kokonaisvolyymista oli yli 60 prosenttia.

Tyhjien toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla lisääntyi hieman vuoden 2014 aikana kaikissa tilatyypeissä. Korkeimmillaan vajaakäyttö on Espoon toimistotiloissa, noin 20 %. Vaikeassa taloustilanteessa yritykset tavoittelevat säästöjä toimitilakustannuksissa. Modernit tilat tarjoavat mahdollisuuden tilankäytön tehostamiseen, jolloin kokonaisvuokrakustannuksissa voidaan säästää, vaikka uusien toimitilojen yksikkövuokra olisikin vanhoja korkeampi. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimistotilojen uudisrakentamista. Vuokralaisten siirtyminen uusiin tiloihin johtaa korkeaan vajaakäyttöön erityisesti vanhimmissa tiloissa. Asuntojen tarjonnan niukkuus on johtanut tietyillä alueilla vanhojen toimistotilojen muuttamiseen asuinkäyttöön, kun taas toisilla alueilla tyhjän toimistotilan ongelma odottaa edelleen ratkaisua.

Yleinen korkotaso on historiallisen matalalla tasolla, mikä tukee kiinteistösijoittamista. Helsingin ydinkeskustan prime-kiinteistöt pitävät edelleen vahvan asemansa vakaan tuoton antavina sijoituskohteina. Suuriin kiinteistöportfolioihin tulee kohdistumaan voimakkaampi kysyntä kuin edellisvuosina. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimusten laskuun on paineita kysytyimpien prime-kiinteistöjen osalta vuoden 2015 aikana.

Vuoden 2014 aikana vakavaraisten kiinteistösijoittajien mahdollisuudet hankkia rahoitusta helpottuivat ja luotonantajien perimät lainamarginaalit madaltuivat lainamarkkinoilla toteutuneen kiristyneen kilpailun seurauksena.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistöhankinta, kun 31.10.2014 tehdyllä kaupalla ostettiin SRV: ltä n. 4 700 kem²: n suuruinen logistiikkakiinteistö Keravalta. Kohde on valmistunut vuonna 2014 ja se on täyteen vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, joten se täyttää hyvin yhtiön keskeiset sijoituskriteerit.

Investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 12,9 M€:lla (5,5 M€), joista valtaosa kohdistui Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavaan uuteen liikekeskukseen. Liikekeskuksen rakentaminen on edistynyt suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2014 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.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 20,0 Meur:lla (5,5 Meur).

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2014 oli 14,2 M€ (13,9 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 95 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,8 M€ (9,7M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,9 M€ (3,4 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2014 oli edellisvuoden korkealla tasolla eli 66,3 M€ (66,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,1 v. (4,3 v.).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,12 € (0,11 €).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

| TUNNUSLUVUT | TILIKAUSI | | |
|-----------------------------------|-----------|--------|--------|
| | 2014 | 2013 | 2012 |
| Vuokrausaste, % | 95 | 97 | 98 |
| Liikevaihto, teur | 14 211 | 13 859 | 13 379 |
| Liikevoitto, teur | 4 948 | 4 448 | 4 892 |
| Liikevoitto (%) | 34,8 | 32,1 | 36,6 |
| Tulos/osake, eur | 0,12 | 0,11 | 0,11 |
| Oma pääoma /osake, eur | 2,72 | 2,72 | 2,73 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a. | 4,4 | 4,3 | 4,8 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | 4,4 | 4,1 | 4 |
| Omavaraisuusaste, % | 54,7 | 62,9 | 63,7 |

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 55 % (63 %) ja markkina-arvoin 60 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 6,6 M€ (7,3 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 19,9 M€ (6,2 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 13,1 M€ (-1,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 2,9 M€ (9,5 M€). Uusia lainoja otettiin 19 M€ (11,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,4 t € (46 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2014 olivat 52,9 M€ (36,8 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-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 2015–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2014 oli 21,8 M€ (18,1 M€) eli korkosuojausaste oli 41 % (49 %). 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.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 126,0 M€ (108,9M€).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2014. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat (-2,7 M€) ajankohtaan 31.12.2013 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 20,0 M€ (5,5 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2014 oli yhteensä 156,5 M€ (31.12.2012: 139,2 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2013 oli 8,6 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2015.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2014 oli 3,79 €/osake (31.12.2013: 3,74 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Oma pääoma FAS | 68 263 | 68 260 |
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta | 32 395 | 30 940 |
| Laskennalliset verosaamiset ja -velat | -5 610 | -5 414 |
| Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo | 95 047 | 93 786 |
| Osakelukumäärä | 25 104 210 | 25 104 330 |
| | | |
| Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin | 3,79 | 3,74 |

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 120 kpl (12.675 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2013 osingonjako huomioiden, eli 3,62 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 120 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 14.7.2014. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2014 on 25.104.210 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

| TUNNUSLUVUT | TILIKAUSI | | |
|--------------------------------|-----------|------|------|
| | 2014 | 2013 | 2012 |
| Henkilöstön keskimääräinen lkm | 6 | 6 | 6 |
| Palkat ja palkkiot, teur | 761 | 807 | 840 |

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 2015 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2015 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu valmistuminen ja käyttöönotto sekä olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Myös yhtiön sijoituskriteerit täyttävien uudishankintojen ostomahdollisuuksia kartoitetaan. Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2015 paranevan vuoteen 2014 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden hallittua kasvattamista. Vuokrasopimuskannan arvo on yli kolminkertaistunut vuoteen 2010 nähden yltäen vuoden 2014 aikana yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

| | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 1.1.-31.12.2014 EUR | 1.1.-31.12.2013 EUR | 1.1.-31.12.2014 EUR | 1.1.-31.12.2013 EUR |
| LIIKEVAIHTO | 1 | 14 210 894,55 | 13 859 107,63 | 14 213 308,55 | 13 861 317,63 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | 8 590,49 | 0,00 | 8 590,49 | 0,00 |
| Henkilöstökulut | 2 | -760 955,94 | -806 733,92 | -760 955,94 | -806 733,92 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 3 | -3 650 888,45 | -3 539 003,00 | -429 676,00 | -214 168,00 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 4 | -4 859 660,55 | -5 065 166,95 | -10 304 816,31 | -10 120 723,24 |
| LIIKEVOITTO | | 4 947 980,10 | 4 448 203,76 | 2 726 450,79 | 2 719 692,47 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 5 | | | | |
| Korko- ja rahoitustuotot | | 26 152,23 | 3 904,26 | 1 667 009,81 | 2 903 151,56 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -1 122 610,83 | -1 068 858,85 | -1 155 887,38 | -1 091 111,19 |
| | | -1 096 458,60 | -1 064 954,59 | 511 122,43 | 1 812 040,37 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | | 3 851 521,50 | 3 383 249,17 | 3 237 573,22 | 4 531 732,84 |
| Tuloverot | 6 | -864 896,83 | -572 921,81 | -647 608,40 | -779 986,72 |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 2 986 624,67 | 2 810 327,36 | 2 589 964,82 | 3 751 746,12 |

| VASTAAVAA | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 7 | 0,00 | 0,00 | 2 505 033,32 | 2 901 585,32 |
| Aineelliset hyödykkeet | 8 | 124 203 654,22 | 108 359 914,50 | 99 373,58 | 100 610,32 |
| Sijoitukset | 9 | 1 286,64 | 1 286,64 | 118 617 381,62 | 101 773 638,33 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 124 204 940,86 | 108 361 201,14 | 121 221 788,52 | 104 775 833,97 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset | | 148 423,26 | 136 437,79 | 57 199,88 | 24 760,15 |
| Muut saamiset | | 1 206 362,63 | 162 535,88 | 303 068,28 | 148 304,75 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 10 | 893,04 | 703,43 | 873,69 | 674,22 |
| Siirtosaamiset | 11 | 6 258,64 | 13 179,11 | 935 044,14 | 1 253 566,70 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 448 389,38 | 179 757,52 | 445 093,98 | 179 667,44 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 1 810 326,95 | 492 613,73 | 1 741 279,97 | 1 606 973,26 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | | 126 015 267,81 | 108 853 814,87 | 122 963 068,49 | 106 382 807,23 |

| VASTATTAVAA | LIITE TIETO | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR |
| 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 | | 6 974 756,82 | 6 945 633,92 | 6 974 756,82 | 6 945 633,92 |
| Edellisten tilikausien voitot | | 37 274 144,24 | 37 476 336,48 | 32 446 504,33 | 31 707 277,81 |
| Tilikauden voitto | | 2 986 624,67 | 2 810 327,36 | 2 589 964,82 | 3 751 746,12 |
| | | 68 262 825,73 | 68 259 597,76 | 63 038 525,97 | 63 431 957,85 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | | |
| Laskennalliset verovelat | | 1 846 514,99 | 1 629 240,19 | 0,00 | 0,00 |
| Saadut ennakot | | 580 000,00 | 0,00 | 580 000,00 | 0,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 33 910 000,00 | 24 850 000,00 | 33 910 000,00 | 24 850 000,00 |
| | | 36 336 514,99 | 26 479 240,19 | 34 490 000,00 | 24 850 000,00 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 13 | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 15 940 000,00 | 8 940 000,00 | 15 940 000,00 | 8 940 000,00 |
| Saadut ennakot | | 60 831,99 | 15 672,20 | 60 831,99 | 15 672,20 |
| Ostovelat | | 406 980,31 | 543 415,65 | 139 042,61 | 90 322,51 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | 3 000 000,00 | 3 004 397,00 | 8 448 528,80 | 8 023 330,36 |
| Muut lyhytaikaiset velat | | 648 632,32 | 1 024 930,18 | 536 342,98 | 444 962,42 |
| Siirtovelat | | 1 359 482,47 | 586 561,89 | 309 796,14 | 586 561,89 |
| | | 21 415 927,09 | 14 114 976,92 | 25 434 542,52 | 18 100 849,38 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 57 752 442,08 | 40 594 217,11 | 59 924 542,52 | 42 950 849,38 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | | 126 015 267,81 | 108 853 814,87 | 122 963 068,49 | 106 382 807,23 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| | 1.1.-31.12.2014 | 1.1.-31.12.2013 | 1.1.-31.12.2014 | 1.1.-31.12.2013 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Tilikauden voitto | 2 986 624,67 | 2 810 327,36 | 2 589 964,82 | 3 751 746,12 |
| Oikaisut | | | | |
| Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 487 697,85 | 554 452,86 | 487 697,85 | 554 791,19 |
| Satunnaiset tuotot | -8 590,49 | 0,00 | -8 590,49 | 0,00 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 3 650 888,45 | 3 539 003,00 | 429 676,00 | 214 168,00 |
| Rahoituserät | 1 096 458,60 | 1 064 954,59 | -511 122,43 | -1 812 040,37 |
| Verot | 864 896,83 | 572 921,81 | 647 608,40 | 779 986,72 |
| Muut | | | | |
| Käyttöpääoman muutokset | | | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | -1 043 640,34 | 400 465,32 | -356 578,02 | 343 515,12 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | 544 956,57 | 243 929,98 | 180 927,72 | 103 352,83 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | -1 093 690,00 | -1 068 275,00 | -1 126 722,38 | -1 095 034,87 |
| Saadut korot ja rahoitustuotot | 26 152,00 | 3 904,00 | 1 667 009,81 | 1 555 058,90 |
| Maksetut verot | -951 416,82 | -861 033,81 | -951 403,19 | -860 951,37 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 6 560 337,32 | 7 260 650,11 | 3 048 468,09 | 3 534 592,27 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | -19 948 308,76 | -6 212 585,27 | -243 613,99 | -3 919 097,25 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | 0,00 | 0,00 | -16 196 030,86 | 1 432 560,42 |
| Ennakkomaksut | 580 000,00 | 0,00 | 580 000,00 | 0,00 |
| Investointien nettorahavirta | -19 368 308,76 | -6 212 585,27 | -15 859 644,85 | -2 486 536,83 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | |
| Lainojen nostot | 19 000 000,00 | 8 500 000,00 | 19 000 000,00 | 8 500 000,00 |
| Lainat konserniyhtiöiltä | 0,00 | 3 000 000,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| Lainojen takaisinmaksut | -2 940 000,00 | -9 555 000,00 | -2 940 000,00 | -9 555 000,00 |
| Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät | 29 122,90 | -46 188,76 | 29 122,90 | -46 188,76 |
| Maksetut osingot | -3 012 519,60 | -3 014 040,60 | -3 012 519,60 | -3 014 040,60 |
| Rahoituksen rahavirta | 13 076 603,30 | -1 115 229,36 | 13 076 603,30 | -1 115 229,36 |
| Rahavarojen muutos | 268 631,86 | -67 164,52 | 265 426,54 | -67 173,92 |
| Rahavarat tilikauden alussa 1.1. | 179 757,52 | 246 922,04 | 179 667,44 | 246 841,36 |
| Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. | 448 389,38 | 179 757,52 | 445 093,98 | 179 667,44 |

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:

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

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

MYNNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemeno 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 | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| 1. LIIKEVAIHTO | | | | |
| Vuokratuotot | 14 196 712,94 | 13 842 870,23 | 14 199 126,94 | 13 845 080,23 |
| Muu myynti | 14 181,61 | 16 237,40 | 14 181,61 | 16 237,40 |
| | 14 210 894,55 | 13 859 107,63 | 14 213 308,55 | 13 861 317,63 |
| 2. HENKILÖSTÖKULUT | | | | |
| Palkat ja palkkiot | 600 828,51 | 640 072,12 | 600 828,51 | 640 072,12 |
| Eläkemaksut | 99 947,56 | 105 543,73 | 99 947,56 | 105 543,73 |
| Muut henkilösivukulut | 60 179,87 | 61 118,07 | 60 179,87 | 61 118,07 |
| | 760 955,94 | 806 733,92 | 760 955,94 | 806 733,92 |
| Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Johdon palkkiot | | | | |
| Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot | 238 592,00 | 236 068,96 | 238 592,00 | 236 068,96 |
| Eläkesitoumukset | | | | |
| Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 40.109,09 euroa (39.919 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 | 180 630,00 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 3 454 709,94 | 3 358 816,00 | 0,00 | 0,00 |
| Koneet ja kalusto | 126 841,33 | 103 598,00 | 33 124,00 | 33 538,00 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 69 337,18 | 76 589,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3 650 888,45 | 3 539 003,00 | 429 676,00 | 214 168,00 |
| 4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT | | | | |
| Ylläpitokulut | 4 371 657,18 | 4 206 468,17 | 9 828 794,76 | 9 497 271,43 |
| Myynti- ja markkinointikulut | 107 288,82 | 104 148,35 | 107 288,82 | 104 148,35 |
| Ulkopuoliset palvelut | 91 175,62 | 90 229,32 | 91 175,62 | 90 229,32 |
| Atk-kulut | 77 986,11 | 50 929,42 | 77 986,11 | 50 929,42 |
| Purkukulut | 0,00 | 224 469,18 | 0,00 | 0,00 |
| Luottotappiot | 0,00 | 199 338,33 | 0,00 | 199 338,33 |
| Muut hallintokulut | 211 552,82 | 189 584,18 | 199 571,00 | 178 806,39 |
| | 4 859 660,55 | 5 065 166,95 | 10 304 816,31 | 10 120 723,24 |
| Nettovuokratuotto | 9 839 237,37 | 9 652 639,46 | | |
| Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut: | | | | |
| Tilintarkastuspalvelut | 37 125,26 | 34 435,54 | 37 125,26 | 34 435,54 |
| Toimeksiannot | 918,86 | 1 264,72 | 918,86 | 1 264,72 |
| | 38 044,12 | 35 700,26 | 38 044,12 | 35 700,26 |
| 5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Saman konsernin yhtiöiltä | 0,00 | 0,00 | 1 641 267,47 | 1 551 226,08 |
| Muilta | 4 962,86 | 3 904,26 | 4 552,97 | 3 832,82 |
| Arvonlennusten palautukset | 21 189,37 | 0,00 | 21 189,37 | 1 348 092,66 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 26 152,23 | 3 904,26 | 1 667 009,81 | 2 903 151,56 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Saman konsernin yhtiöille | -31 929,01 | -17 891,53 | -65 358,73 | -58 251,74 |
| Muille | -1 090 681,82 | -1 050 967,32 | -1 090 528,65 | -1 032 859,45 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä | -1 122 610,83 | -1 068 858,85 | -1 155 887,38 | -1 091 111,19 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1 096 458,60 | -1 064 954,59 | 511 122,43 | 1 812 040,37 |
| 6. TULOVEROT | | | | |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 647 622,03 | 780 052,83 | 647 608,40 | 779 986,72 |
| Laskennallisen verovelan muutos | 217 274,80 | -207 131,02 | 0,00 | 0,00 |
| | 864 896,83 | 572 921,81 | 647 608,40 | 779 986,72 |

| 7. | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET | | | | |
| Muut pitkävaikuttiset menot 1.1. | | | 3 093 215,32 | 132 000,00 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | | | 0,00 | 2 961 215,32 |
| 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. | | | -191 630,00 | -11 000,00 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | 0,00 | 0,00 |
| Poistot 1.1.-31.12. | | | -396 552,00 | -180 630,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | | | 2 505 033,32 | 2 901 585,32 |
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | | | 2 505 033,32 | 2 901 585,32 |
| 8. AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | |
| Maa- ja vesialueet 1.1. | 28 890 228,87 | 28 416 139,87 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 490 570,81 | 474 089,00 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | 0,00 | 0,00 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 29 380 799,68 | 28 890 228,87 | | |
| Rakennukset hankintameno 1.1. | 103 897 160,50 | 99 456 784,23 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 6 701 000,32 | 5 126 328,13 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -487 697,85 | -685 951,86 | | |
| Hankintameno 31.12. | 110 110 462,97 | 103 897 160,50 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -26 587 572,39 | -23 562 509,40 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | | 330 499,00 | | |
| Poistot 1.1.-31.12. | -3 452 275,60 | -3 355 561,99 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 80 070 614,98 | 77 309 588,11 | | |
| Koneet ja kalusto hankintameno 1.1. | 1 533 166,97 | 1 337 709,16 | 266 733,27 | 265 473,81 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 319 782,24 | 195 457,81 | 42 328,67 | 1 259,46 |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -33 000,00 | 0,00 | -33 000,00 | 0,00 |
| Hankintameno 31.12. | 1 819 949,21 | 1 533 166,97 | 276 061,94 | 266 733,27 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -898 686,65 | -715 245,65 | -166 122,95 | -132 584,95 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 22 558,59 | 0,00 | 22 558,59 | 0,00 |
| Poistot 1.1.-31.12. | -198 612,84 | -183 441,00 | -33 124,00 | -33 538,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 745 209,31 | 634 480,32 | 99 373,58 | 100 610,32 |
| Keskeneräiset hankinnat 1.1. | 1 525 617,20 | 1 839 762,88 | 0,00 | 0,00 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 12 481 413,05 | 1 078 109,78 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | 0,00 | -1 392 255,46 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 14 007 030,25 | 1 525 617,20 | | |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | | | 99 373,58 | 100 610,32 |
| 9. SJOITUKSET | | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | 46 117 105,51 | 44 769 012,85 |
| Lisäykset 1.1.- 31.12. | | | 222 413,99 | 0,00 |
| Arvonalennusten palautukset 1.1.-31.12. | | | 0,00 | 1 348 092,66 |
| Hankintameno 31.12. | | | 46 339 519,50 | 46 117 105,51 |
| 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) | | | 72 277 862,12 | 55 656 532,82 |
| SJOITUKSET YHTEENSÄ | | | 1 286,64 | 101 773 638,33 |

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 46,3 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 41,8 Meur.

Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 45,1 Meur:lla ja viiden kiinteistöyhtiön osalta osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,3 Meur:lla. On arvioitu, että näiden viiden kiinteistöyhtiön osalta ylliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

| Yhtiö | Konsernin omistusosuus | Emoyhtiön omistusosuus |
|--|------------------------|------------------------|
| Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo | 100 % | 100 % |
| 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 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 Tietäjäntie 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

10. SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Siirtosaamiset | 893,04 | 703,43 | 873,69 | 674,22 |
| | 893,04 | 703,43 | 873,69 | 674,22 |

11. SIIRTOSAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

Jaksotetut vuokralaismuutokset

Muut saamiset

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--------------------------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Jaksotetut vuokralaismuutokset | 0,00 | 0,00 | 933 536,22 | 1 253 566,70 |
| Muut saamiset | 6 258,64 | 13 179,11 | 1 507,92 | 0,00 |
| | 6 258,64 | 13 179,11 | 935 044,14 | 1 253 566,70 |

12. OMA PÄÄOMA

| | Osakkeiden lkm | Kirjanpitoarvo euroa |
|---|-------------------|-------------------------|
| 2010 | | |
| Osakkeet yhteensä 1.1.2010 | 26 407 030 | 21 027 300,00 |
| Omia osakkeita 1.1.2010 | 182 509 | |
| Omien osakkeiden hankinta | 1 096 501 | |
| Omien osakkeiden mitätöinti | -1 279 010 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2010 | 25 128 020 | 21 027 300,00 |
| 2011 | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -9 185 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2011 | 25 118 835 | 21 027 300,00 |
| 2012 | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -1 830 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2012 | 25 117 005 | 21 027 300,00 |
| 2013 | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -12 675 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2013 | 25 104 330 | 21 027 300,00 |
| 2014 | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -120 | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2014 | 25 104 210 | 21 027 300,00 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| 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. | 6 945 633,92 | 6 991 822,68 | 6 945 633,92 | 6 991 822,68 |
| Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät | 29 122,90 | -46 188,76 | 29 122,90 | -46 188,76 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 6 974 756,82 | 6 945 633,92 | 6 974 756,82 | 6 945 633,92 |
| Kertyneet voittovarot 1.1. | 40 286 663,84 | 40 490 377,08 | 35 459 023,93 | 34 721 318,41 |
| Osingonjako | -3 012 519,60 | -3 014 040,60 | -3 012 519,60 | -3 014 040,60 |
| Tilikauden tulos | 2 986 624,67 | 2 810 327,36 | 2 589 964,82 | 3 751 746,12 |
| Kertyneet voittovarot 31.12. | 40 260 768,91 | 40 286 663,84 | 35 036 469,15 | 35 459 023,93 |
| Oma pääoma yhteensä | 68 262 825,73 | 68 259 597,76 | 63 038 525,97 | 63 431 957,85 |
| Jakokelpoiset varat | | | 42 011 225,97 | 42 404 657,85 |

13. LYHYTAIKAiset VELAT

| | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| Velat saman konsernin yrityksille | | | | |
| Lainat tytäryhtiöille | | | 5 448 528,80 | 5 018 933,36 |
| Lainat Oy Julius Tallberg Ab | 3 000 000,00 | 3 004 397,00 | 3 000 000,00 | 3 004 397,00 |
| | 3 000 000,00 | 3 004 397,00 | 8 448 528,80 | 8 023 330,36 |

Yrityksellä on emoyhtiöltä vakuudeton laina 3 M€, joka erääntyy 30.6.2015. Luoton korko on EUR 6 kk + 0,5% p.a..

Siirtovelkojen olennaiset erät

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|------------|-------------------|------------|
| Korkojaksotus | 79 943,00 | 50 778,00 | 79 943,00 | 50 778,00 |
| Suojausvelat (swap) | 43 174,67 | 38 527,18 | 43 174,67 | 38 527,18 |
| Henkilöstökulut | 157 220,42 | 168 489,97 | 157 220,42 | 168 489,97 |
| Oman käytön arvonlisävero | 902 342,01 | | | |
| Verojaksotus | 12 632,05 | 316 318,65 | 12 632,05 | 316 318,65 |
| Muut | 164 170,32 | 12 448,09 | 16 826,00 | 12 448,09 |
| | 1 359 482,47 | 586 561,89 | 309 796,14 | 586 561,89 |

14. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo | 21 750 000,00 | 18 050 000,00 | 21 750 000,00 | 18 050 000,00 |
| Koronvaihtosopimusten käypä arvo | -1 265 775,88 | -952 055,43 | -1 265 775,88 | -952 055,43 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | |
| Sopimusten velan nimellisarvo | 5 000 000,00 | 10 000 000,00 | 5 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| Sopimusten käypä arvo | -200 618,00 | 312 952,00 | -200 618,00 | 312 952,00 |

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 valuutariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

15. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Rahoituslaitoslainat | | | | |
| Lainat | 49 850 000,00 | 33 790 000,00 | 49 850 000,00 | 33 790 000,00 |
| Vakuudet | | | | |
| -kiinteistöyhtiöosakkeet | 10 904 750,71 | 33 267 142,26 | 10 904 750,71 | 33 267 142,26 |
| -kiinnitykset kiinteistöihin | 51 629 438,00 | 23 375 759,00 | | |
| Vakuudet yhteensä | 62 534 188,71 | 56 642 901,26 | 10 904 750,71 | 33 267 142,26 |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta | 381 548,00 | 381 548,00 | 0,00 | 0,00 |
| Muut taloudelliset vastuut | | | | |
| Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu | 3 452 291,00 | 3 648 640,12 | | |

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

16. VAKUUTUSARVOT 31.12.2014

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

17. 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 31.12.2014**

| | kpl | % | Ääniä | % |
|-----------|------------|-----|------------|-----|
| Osakkeita | 25 104 210 | 100 | 25 104 210 | 100 |

Omistuksen jakautuminen**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2014
(10 SUURINTA)**

| Osakas | Osakkeita kpl | Osakkeista ja äänistä % |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|
| Oy Julius Tallberg Ab | 16 654 242 | 66,34 |
| Oy Mogador Ab | 2 704 000 | 10,77 |
| Tallberg Thomas kuolinpesä | 1 496 652 | 5,96 |
| Sohlberg Hannu | 1 330 000 | 5,30 |
| 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 | 88 104 | 0,35 |
| Muut | 404 402 | 1,61 |
| Ulkona olevat osakkeet yhteensä | 25 104 210 | 100,00 |

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2014 suoraan yhteensä 2 678 980 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 42 011 225,97 euroa, josta tilikauden voitto on 2 589 964,82 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 25 104 210 osakkeelle
0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 012 505,20 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 38 998 720,77 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2015



Susanna Renlund



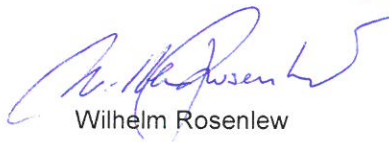
Martin Tallberg



Kaj Hedvall



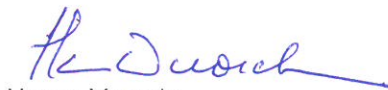
Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew



Hannu Sohlberg



Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT