

27.2.2014

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2013**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2013 - 31.12.2013	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 1.1.2013 - 31.12.2013

### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous lähti ennusteiden mukaan vaisuun kasvuun vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä, vaikka koko vuoden 2013 bkt-kasvun ennustetaan jäävän 0,5 – 1,3 % negatiiviseksi. Vuodelle 2014 ennustetaan tutkimuslaitoksesta riippuen jo noin 0,6 – 1,5 % bkt-kasvua. Talousnäköymien lievä kirkastuminen ei ole kuitenkaan vielä näkynyt Suomen toimitilamarkkinoilla. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuonna 2013 Catellan arvion mukaan noin 2,2 miljardia euroa, joka on hieman suurempi kuin vuoden 2012 volyyymi noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat yleisesti edelleen kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja sijoittajien riskinottohalukkuus on säilynyt vähäisenä. Lisäksi myyjien ja ostajien hintanäkemykset eroavat merkittävästi toisistaan. Nämä seikat ovat vähentäneet kiinteistömarkkinoiden aktiviteettia.

Toimitilojen kaupankäynnin epävarmuus jatkunee myös lähitulevaisuudessa eikä finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle kaupankäyntivolyymissa tulla enää lähitulevaisuudessa palaamaan. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimukset ovat säilyneet viime vuosien ajan lähes ennallaan ja vastaavan kehityksen odotetaan jatkuvan ainakin myös vuoden 2014 alkuvuoden aikana. Sijoituskohteiden tuotto-ominaisuudet, fyysiset ominaisuudet ja sijaintitekijät sen sijaan korostuvat ja aiheuttavat voimakkaita vaihteluja eri kohteiden tuottovaatimuksissa.

Jos kansantalous kasvaa vain hyvin heikosti, merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Tyhjää toimistotilaa pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä reilut miljoona neliometriä. Vuoden 2014 aikana uusien toimistohankkeiden aloitukset pysyvät alhaisella tasolla. Taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja kasvavat hoitokulut heikentävät sijoitusten kannattavuutta. Teollisuuden investoinnit toimitiloihin säilyvät myös alhaisella tasolla.

### TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyistä investoinneista suurin tehtiin Lauttasaareissa Gyldenintie 2: n kiinteistössä, jossa peruskorjattiin n. 2 400 m<sup>2</sup>: n suuruiset tilat HUS: in Läntistä Silmäsairaalaan varten.

Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavan uuden liikerakennuksen rakentamisen valmistelua jatkettiin v. 2013 aikana. Tontilla olevan vanhan varistorakennuksen purkutyöt aloitettiin joulukuussa 2013. Uudisrakennuksen rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi 30.12.2013 ja varsinaiset rakennustyöt käynnistettiin välittömästi sen jälkeen. Hankkeen rakentamisesta allekirjoitettiin projektihoitourakkasopimus YIT Rakennus Oy: n kanssa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2013 mennessä noin 85 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy, jonka tilat ovat laajuudeltaan yli 4 000 m<sup>2</sup>. XXL on kansainvälinen urheilu- ja vapaa-ajan kaupan ketju, joka toimii jatkossa Norjan ja Ruotsin lisäksi myös Suomessa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 200 m<sup>2</sup> ja se valmistuu keväällä 2015.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 5,5 Meur:lla (8,7 Meur).

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2013 oli 13,9 M€ (13,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (98 %), ja nettovuokratuotto oli 9,7 M€ (9,1 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,4 M€ (3,8 M€).

Tilikauden tulosta rasittavat kaksi kertaluonteista kuluerää yhteensä noin 0,54 M€; ensimmäinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen loppupoistoon ja purkukuluihin.

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2013	2012	2011
Vuokrausaste, %	97	98	97
Liikevaihto, teur	13 859	13 379	11 650
Liikevoitto, teur	4 448	4 892	3 621
Liikevoitto (%)	32,1	36,6	31,1
Tulos/osake, eur	0,11	0,11	0,08
Oma pääoma /osake, eur	2,72	2,73	2,74
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	4,3	4,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,1	4,0	2,7
Omavaraisuusaste, %	62,9	63,7	66,4

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

### RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 63 % (64 %) ja markkina-arvoin 67 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,3 M€ (7,2 M€). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 6,2 M€ (8,3 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -1,1 M€ (0,3 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 M€ (2,7 M€). Uusia lainoja otettiin 11,5 M€ (6,0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 46 t € (6 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2013 olivat 36,8 M€ (34,8 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat korun- 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 2014–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2013 oli 18,1 M€ (21,0 M€) eli korkosuojausaste oli 49 % (60 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 108,9 M€ (107,9M€).

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2013. 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 pysyivät lähes ennallaan (+0,9 M€) ajankohtaan 31.12.2012 verrattuna huomioiden olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 5,5 M€ (3,4 M€). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja (5,3 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2013 oli yhteensä 139,2 M€ (31.12.2012: 133,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,6 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2012 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2014.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo 31.12.2013 oli 3,74 €/osake (31.12.2012: 3,57 €/osake).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo

1000 euroa	31.12.2013	31.12.2012
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>68 260</b>	<b>68 509</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	30 940	27 060
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-5 414	-5 791
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>93 786</b>	<b>89 778</b>
<b>Osakelukumäärä</b>	<b>25 104 330</b>	<b>25 117 005</b>
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo</b>	<b>3,74</b>	<b>3,57</b>

## OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 12.675 kpl (1.830 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2012 osingonjako huomioiden, eli 3,45 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 12.675 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 17.6.2013. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2013 on 25.104.330 kpl.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2013	2012	2011
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	807	840	692

### YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

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

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 23.4.2013 ja 6.5.2013 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,45 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 12.675 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 ennallaan vuoteen 2013 nähden, mutta tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2013 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallittu kasvattaminen ja sen myötä myös liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen. Vuokrasopimuskannan arvo on yhtiön historian korkeimmalla tasolla. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteiden toteutumiseksi.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2013 EUR	1.1.-31.12.2012 EUR	1.1.-31.12.2013 EUR	1.1.-31.12.2012 EUR
LIIKEVAIHTO	1	<b>13 859 107,63</b>	13 379 090,77	<b>13 861 317,63</b>	13 379 090,77
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>0,00</b>	138 355,98	<b>0,00</b>	138 355,98
Henkilöstökulut	2	<b>-806 733,92</b>	-839 649,12	<b>-806 733,92</b>	-839 649,12
Poistot ja arvonalentumiset	3	<b>-3 539 003,00</b>	-3 123 008,45	<b>-214 168,00</b>	-55 296,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	<b>-5 065 166,95</b>	-4 662 848,07	<b>-10 120 723,24</b>	-9 875 653,96
LIIKEVOITTO		<b>4 448 203,76</b>	4 891 941,11	<b>2 719 692,47</b>	2 746 847,67
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>3 904,26</b>	23 335,89	<b>2 903 151,56</b>	1 573 931,70
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-1 068 858,85</b>	-1 146 193,93	<b>-1 091 111,19</b>	-1 166 253,45
		<b>-1 064 954,59</b>	-1 122 858,04	<b>1 812 040,37</b>	407 678,25
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<b>3 383 249,17</b>	3 769 083,07	<b>4 531 732,84</b>	3 154 525,92
Tuloverot	6	<b>-572 921,81</b>	-1 024 470,29	<b>-779 986,72</b>	-775 417,44
TILIKAUDEN VOITTO		<b>2 810 327,36</b>	2 744 612,78	<b>3 751 746,12</b>	2 379 108,48

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	2 901 585,32	121 000,00
Aineelliset hyödykkeet	8	108 359 914,50	106 772 641,09	100 610,32	132 888,86
Sijoitukset	9	1 286,64	1 286,64	101 773 638,33	99 261 643,33
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>108 361 201,14</b>	<b>106 773 927,73</b>	<b>104 775 833,97</b>	<b>99 515 532,19</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		136 437,79	728 673,95	24 760,15	595 425,22
Muut saamiset		162 535,88	173 092,01	148 304,75	119 963,27
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	703,43	1 730,41	674,22	1 730,41
Siirtosaamiset	11	13 179,11	7 565,74	1 253 566,70	651 770,76
Rahat ja pankkisaamiset		179 757,52	246 922,04	179 667,44	246 841,36
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>492 613,73</b>	<b>1 157 984,15</b>	<b>1 606 973,26</b>	<b>1 615 731,02</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>108 853 814,87</b>	<b>107 931 911,88</b>	<b>106 382 807,23</b>	<b>101 131 263,21</b>



VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 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		6 945 633,92	6 991 822,68	6 945 633,92	6 991 822,68
Edellisten tilikausien voitot		37 476 336,48	37 745 764,30	31 707 277,81	32 342 209,93
Tilikauden voitto		2 810 327,36	2 744 612,78	3 751 746,12	2 379 108,48
		<b>68 259 597,76</b>	<b>68 509 499,76</b>	<b>63 431 957,85</b>	<b>62 740 441,09</b>
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Laskennalliset verovelat		1 629 240,19	1 836 371,21	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		24 850 000,00	25 290 000,00	24 850 000,00	25 290 000,00
		<b>26 479 240,19</b>	<b>27 126 371,21</b>	<b>24 850 000,00</b>	<b>25 290 000,00</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	13				
Lainat rahoituslaitoksilta		8 940 000,00	9 555 000,00	8 940 000,00	9 555 000,00
Saadut ennakot		15 672,20	10 837,96	15 672,20	10 837,96
Ostovelat		543 415,65	1 182 248,81	90 322,51	40 178,40
Velat saman konsernin yrityksille		3 004 397,00	0,00	8 023 330,36	2 426 767,60
Muut lyhytaikaiset velat		1 024 930,18	876 098,24	444 962,42	396 182,26
Siirtovelat		586 561,89	671 855,90	586 561,89	671 855,90
		<b>14 114 976,92</b>	<b>12 296 040,91</b>	<b>18 100 849,38</b>	<b>13 100 822,12</b>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>40 594 217,11</b>	<b>39 422 412,12</b>	<b>42 950 849,38</b>	<b>38 390 822,12</b>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>108 853 814,87</b>	<b>107 931 911,88</b>	<b>106 382 807,23</b>	<b>101 131 263,21</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	2 810 327,36	2 744 612,78	3 751 746,12	2 379 108,48
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	554 452,86	389 914,64	554 791,19	273 356,32
Poistot ja arvonalentumiset	3 539 003,00	3 123 008,45	214 168,00	55 296,00
Rahoituserät	1 064 954,59	1 122 858,04	-1 812 040,37	-407 678,25
Verot	572 921,81	1 024 470,29	779 986,72	775 417,44
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	400 465,32	-187 430,53	343 515,12	-394 647,26
Osto- ja muiden velkojen muutos	243 929,98	27 177,14	103 352,83	72 550,30
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 068 275,00	-1 156 476,93	-1 095 034,87	-1 176 858,86
Saadut korot ja rahoitustuotot	3 904,00	24 335,00	1 555 058,90	1 575 355,67
Maksetut verot	-861 033,81	40 880,12	-860 951,37	41 196,63
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 260 650,11</b>	<b>7 153 349,00</b>	<b>3 534 592,27</b>	<b>3 193 096,47</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-6 212 585,27	-8 310 853,07	-3 919 097,25	-209 200,69
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	1 432 560,42	-4 141 310,85
Sijoitusten myyntitulot	0,00	208 001,00	0,00	208 000,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-6 212 585,27</b>	<b>-8 102 852,07</b>	<b>-2 486 536,83</b>	<b>-4 142 511,54</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	8 500 000,00	6 000 000,00	8 500 000,00	6 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-9 555 000,00	-2 700 000,00	-9 555 000,00	-2 700 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-46 188,76	-6 435,16	-46 188,76	-6 435,16
Maksetut osingot	-3 014 040,60	-3 014 260,20	-3 014 040,60	-3 014 260,20
Rahoituksen rahavirta	-1 115 229,36	279 304,64	-1 115 229,36	279 304,64
Rahavarojen muutos	-67 164,52	-670 198,43	-67 173,92	-670 110,43
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	246 922,04	917 120,47	246 841,36	916 951,79
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	179 757,52	246 922,04	179 667,44	246 841,36

## 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 varistorakennukset	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 alempana todennäköiseen luovutushintaan.

## MYYNIN 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. 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	
	2013	2012	2013	2012
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	13 842 870,23	13 361 842,49	13 845 080,23	13 361 842,49
Muu myynti	16 237,40	17 248,28	16 237,40	17 248,28
	<b>13 859 107,63</b>	<b>13 379 090,77</b>	<b>13 861 317,63</b>	<b>13 379 090,77</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	640 072,12	663 828,59	640 072,12	663 828,59
Eläkemaksut	105 543,73	110 643,53	105 543,73	110 643,53
Muut henkilösivukulut	61 118,07	65 177,00	61 118,07	65 177,00
	<b>806 733,92</b>	<b>839 649,12</b>	<b>806 733,92</b>	<b>839 649,12</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	236 068,96	228 978,94	236 068,96	228 978,94
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 39.919,00 euroa (41.267,47 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.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Aineettomat hyödykkeet			180 630,00	11 000,00
Rakennukset ja rakennelmat	3 358 816,00	2 983 042,52	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	103 598,00	71 535,67	33 538,00	44 296,00
Muut aineelliset hyödykkeet	76 589,00	68 430,26	0,00	0,00
	<b>3 539 003,00</b>	<b>3 123 008,45</b>	<b>214 168,00</b>	<b>55 296,00</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	4 206 468,17	4 262 428,47	9 497 271,43	9 485 526,07
Myynti- ja markkinointikulut	104 148,35	62 771,74	104 148,35	62 771,74
Ulkopuoliset palvelut	90 229,32	97 000,12	90 229,32	97 000,12
Atk-kulut	50 929,42	42 108,47	50 929,42	42 108,47
Purkukulut	224 469,18		224 469,18	0,00
Luottotappiot	199 338,33		199 338,33	
Muut hallintokulut	189 584,18	198 539,27	178 806,39	188 247,56
	<b>5 065 166,95</b>	<b>4 662 848,07</b>	<b>10 345 192,42</b>	<b>9 875 653,96</b>
Nettovuokratuotto	9 652 639,46	9 116 662,30		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	34 435,54	35 686,94	34 435,54	35 686,94
Toimeksiannot	1 264,72	1 659,81	1 264,72	1 659,81
	<b>35 700,26</b>	<b>37 346,75</b>	<b>35 700,26</b>	<b>37 346,75</b>
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 551 226,08	1 551 753,40
Debertuuritalletuksista ja yritysainasta	0,00	18 800,45	0,00	17 642,86
Muilta	3 904,26	4 535,44	3 832,82	4 535,44
Arvonalennusten palautukset	0,00	0,00	1 348 092,66	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>3 904,26</b>	<b>23 335,89</b>	<b>2 903 151,56</b>	<b>1 573 931,70</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-17 891,53	0,00	-58 251,74	-20 207,30
Muulle	-1 050 967,32	-1 146 193,93	-1 032 859,45	-1 146 046,15
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 068 858,85</b>	<b>-1 146 193,93</b>	<b>-1 091 111,19</b>	<b>-1 166 253,45</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 064 954,59</b>	<b>-1 122 858,04</b>	<b>1 812 040,37</b>	<b>407 678,25</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	780 052,83	775 682,62	779 986,72	775 417,44
Laskennallisen verovelan muutos	-207 131,02	248 787,67		0,00
	<b>572 921,81</b>	<b>1 024 470,29</b>	<b>779 986,72</b>	<b>775 417,44</b>

Poistoeron laskennallista verovelkaa tuloutettiin konsernissa 337.292,66 eur vahvistetun verokannan alentuessa 20 %:iin.

7.	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			132 000,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.			2 961 215,32	132 000,00
Vähennykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			3 093 215,32	132 000,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			-11 000,00	-372,26
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			-180 630,00	-11 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			2 901 585,32	120 627,74
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>			<b>2 901 585,32</b>	<b>120 627,74</b>
<b>8. AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	28 416 139,87	27 586 515,29		
Lisäykset 1.1.-31.12.	474 089,00	871 744,58		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	-42 120,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 890 228,87	28 416 139,87		
Rakennukset hankintameno 1.1.	99 456 784,23	92 955 583,64		
Lisäykset 1.1.-31.12.	5 126 328,13	6 943 485,68		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-685 951,86	-442 285,09		
Hankintameno 31.12.	103 897 160,50	99 456 784,23		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-23 562 509,40	-20 583 774,57		
Vähennysten kertyneet poistot	330 499,00			
Poistot 1.1.-31.12.	-3 355 561,99	-2 978 734,83		
Kirjanpitoarvo 31.12.	77 309 588,11	75 894 274,83		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 337 709,16	1 046 972,95	265 473,81	215 716,10
Lisäykset 1.1.-31.12.	195 457,81	446 223,21	1 259,46	84 244,71
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	-155 487,00		-34 487,00
Hankintameno 31.12.	1 533 166,97	1 337 709,16	266 733,27	265 473,81
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-715 245,65	-595 514,99	-132 584,95	-112 753,95
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	24 465,00		24 465,00
Poistot 1.1.-31.12.	-183 441,00	-144 195,66	-33 538,00	-44 296,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	634 480,32	622 463,51	100 610,32	132 888,86
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 839 762,88	1 163 789,66	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 078 109,78	3 148 235,20		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 392 255,46	-2 472 261,98		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 525 617,20	1 839 762,88		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>108 359 914,50</b>	<b>106 772 641,09</b>	<b>100 610,32</b>	<b>132 888,86</b>
<b>9. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			44 769 012,85	39 519 101,55
Lisäykset 1.1.- 31.12.			0,00	5 249 911,30
Arvonalennusten palautukset 1.1.-31.12.			1 348 092,66	0,00
Hankintameno 31.12.			46 117 105,51	44 769 012,85
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			55 656 532,82	54 492 630,48
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>101 773 638,33</b>	<b>99 261 643,33</b>

Tytäryhtyösosakkeiden kirjanpitoarvo on 46,1 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 39,3 Meur. Yhdeksäntoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 42,5 Meur:lla ja viiden kiinteistöyhtiön osalta osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,2 Meur:lla. On arvioitu, että näiden viiden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 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 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 Mujjala, 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	
	2013	2012	2013	2012
Siirtosaamiset	<b>703,43</b>	1 730,41	<b>674,22</b>	1 730,41
	<b>703,43</b>	1 730,41	<b>674,22</b>	1 730,41

#### 11. SIIRTOSAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

Jaksotetut vuokralaismuutokset

Muut saamiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
Jaksotetut vuokralaismuutokset	<b>0,00</b>	0,00	<b>1 253 566,70</b>	651 137,62
Muut saamiset	<b>13 179,11</b>	7 565,74	<b>0,00</b>	633,14
	<b>13 179,11</b>	7 565,74	<b>1 253 566,70</b>	651 770,76

## 12. OMA PÄÄOMA

2010

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
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

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>6 991 822,68</b>	6 998 257,84	<b>6 991 822,68</b>	6 998 257,84
Omien osakkeiden lunastus	<b>-46 188,76</b>	-6 435,16	<b>-46 188,76</b>	-6 435,16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>6 945 633,92</b>	6 991 822,68	<b>6 945 633,92</b>	6 991 822,68
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>40 490 377,08</b>	40 760 024,50	<b>34 721 318,41</b>	35 356 470,13
Osingonjako	<b>-3 014 040,60</b>	-3 014 260,20	<b>-3 014 040,60</b>	-3 014 260,20
Tilikauden tulos	<b>2 810 327,36</b>	2 744 612,78	<b>3 751 746,12</b>	2 379 108,48
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>40 286 663,84</b>	40 490 377,08	<b>35 459 023,93</b>	34 721 318,41
Oma pääoma yhteensä	<b>68 259 597,76</b>	68 509 499,76	<b>63 431 957,85</b>	62 740 441,09
Jakokelpoiset varat			<b>42 404 657,85</b>	41 713 141,09

## 13. LYHYTAIKAiset VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille			<b>5 018 933,36</b>	2 426 767,60
Lainat Oy Julius Tallberg Ab	<b>3 004 397,00</b>	0,00	<b>3 004 397,00</b>	0,00
	<b>3 004 397,00</b>	0,00	<b>8 023 330,36</b>	2 426 767,60

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	<b>50 778,00</b>	44 511,00	<b>50 778,00</b>	44 511,00
Suojausvelat (swap)	<b>38 527,18</b>	48 717,86	<b>38 527,18</b>	48 717,86
Henkilöstökulut	<b>168 489,97</b>	169 797,89	<b>168 489,97</b>	169 797,89
Verojaksotus	<b>316 318,65</b>	397 291,65	<b>316 318,65</b>	397 291,65
Muut	<b>12 448,09</b>	11 537,50	<b>12 448,09</b>	11 537,50
	<b>586 561,89</b>	671 855,90	<b>586 561,89</b>	671 855,90

## 14. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	18 050 000,00	20 965 000,00	18 050 000,00	20 965 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-952 055,43	-1 560 260,40	-952 055,43	-1 560 260,40
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Sopimusten käypä arvo	312 952,00	573 979,00	312 952,00	573 979,00

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. 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	
	2013	2012	2013	2012
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	33 790 000,00	34 845 000,00	33 790 000,00	34 845 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	33 267 142,26	31 919 049,60	33 267 142,26	31 919 049,60
-kiinnitykset kiinteistöihin	23 375 759,00	7 500 000,00		
Vakuudet yhteensä	56 642 901,26	39 419 049,60	33 267 142,26	31 919 049,60
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254 062,00	254 062,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	3 648 640,12	2 707 239,23		

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

## 16. VAKUUTUSARVOT 31.12.2013

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 31.12.2013**

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 104 330	100	25 104 330	100

**Omistuksen jakautuminen****OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2013  
(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	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	404 522	1,61
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	25 104 330	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2013 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistusosuuden 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 omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 404 657,85 euroa, josta tilikauden voitto on 3 751 746,12 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 25 104 330 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 012 519,60 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 39.392.138,25 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2014



Susanna Renlund



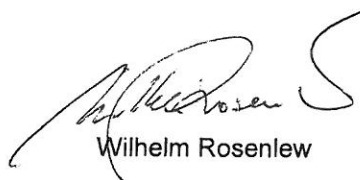
Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Martti Leisti



Wilhelm Rosenlew



Hannu Sohlberg



Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2014

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT