

28.2.2020

***JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ***

***TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2019***

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2019 - 31.12.2019	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 1.1.2019 - 31.12.2019

### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suotuisa markkinatilanne Suomen kiinteistömarkkinoilla jatkui vuonna 2019. Kiinteistökauppavolyymi kuitenkin laski kahteen edelliseen huippuvuoteen verrattuna. KTI:n transaktio seurannan mukaan vuoden 2019 kiinteistökauppavolyymi oli 6,3 miljardia euroa, mikä oli 34 % pienempi edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistökauppojen lukumäärä säilyi edelleen korkeana. Yli miljoonan euron kauppvoja tilastoitiin noin 300 kpl, mikä vastaa viime vuosien korkeaa tasoa.

KTI:n tilastoinnin mukaan toimistokiinteistöt olivat jälleen eniten vaihdettu kiinteistötyyppi 37 % osuudella kokonaisvolyymistä (2,3 miljardia euroa). Asuntokohteiden kaupankäyntivolyymi oli 25 %, liikekiinteistöjen osuus 17 % ja hoivakiinteistöjen osuus oli 10 % kokonaisvolyymistä. Loput volyymistä kohdistui teollisuus- ja varastokiinteistöihin sekä muihin kohteisiin. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoissa väheni kahteen edelliseen vuoteen verrattuna, mutta oli edelleen korkea 45 % osuudella. Kotimaisista sijoittajista kiinteistörahastot olivat aktiivisimpia ostajia 29 % osuudella kokonaisvolyymistä.

Valtionvarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2019 oli noin 1,6 %, mikä oli hieman edellistä vuotta alhaisempi. Suomen talouden kasvun ennustetaan kehittyvän toteutunutta heikompana ja vuodelle 2020 ennustetaan vain noin 1,0 % kasvua. Maailmantalouden kasvu hiipui vuoden 2019 aikana, jääden 2,9 %:iin. OP:n ennusteen mukaan maailmantalouden kasvun ennustetaan olevan alhaisella 2,8 % tasolla vuonna 2020. Maailmantalouden ja Euroalueen heikon kasvun taustalla on monia poliittisia epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden kehitykseen. Korot ovat kääntyneet jälleen laskuun vuoden 2019 syksyn tilanteeseen verrattuna. Pitkien korkojen matala taso kuvaa markkinoiden odottavan euroalueen talouskasvun ja inflaation pysyvän hitaina myös pidemmällä aikavälillä.

Catellan markkinakatsauksen mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla vuoden 2019 lopussa oli 12,3 %. Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 2,9 % ja teollisuus- ja logistiikkatiloissa 4,6 %. Vuokramarkkinoiden tilanne pääkaupunkiseudulla on hyvin kaksijakoinen. Vuokrien nousu on koskenut vain parhaimpia tiloja parhailla sijainneilla. Vuokramarkkina polarisoituu ja toimistotilojen kysyntä kohdistuu entistä enemmän parhaille ja kehittyville alueilla, jotka ovat myös liikenteellisiä solmukohtia. Tällaisia alueita ovat mm. Espoossa Otaniemi-Keilaniemi alue ja Leppävaara. Helsingissä keskustan ohella Keski-Pasila ja Kalasatama vahvistuvat uusiutuvina ja houkuttelevina alueina. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on haastava ja vuokrakehitys on ollut heikkoa. Myös alueen palvelutarjonta koetaan entistä tärkeämmäksi.

Teollisuus- varasto- ja logistiikkatilojen kysyntä kohdistuu pääasiassa moderneihin tiloihin kolmos- ja nelostien sekä suurimpien ulosmenoväylien varrelle. Vähittäiskaupan muutosten ja verkkokaupan kasvun odotetaan lisäävän varasto- ja logistiikkatilojen kysyntää. Myös sijoittajien kiinnostuksen odotetaan kasvavan näitä kiinteistötyyppejä kohtaan.

Catellan mukaan Helsingin prime-toimistokohteiden tuottovaatimus jatkoi laskua vuoden 2019 aikana ja oli vuoden 2019 lopussa 3,3 %. Helsingin tuottovaade on nyt Tukholman kanssa samalla tasolla. Eurooppalaisten kaupunkien joukossa Helsinki on selvästi vahvistanut asemaansa sijoittajien keskuudessa sekä samalla sijoituskiinteistöjen hintataso on kallistunut. Kovan investointikysynnän takia myös prime-logistiikan tuottovaade pääkaupunkiseudulla on historiallisen alhaisella tasolla, ollen vuoden 2019 lopussa 5,7 %. Pääkaupunkiseudun liiketilojen prime-tuottovaade Catellan mukaan oli 4,4 %. Vuoden 2020 aikana prime-tuottovaateiden ennustetaan säilyvän nykyisellä historiallisen alhaisella tasolla.

## TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,7 M€ (14,4 M€). Investoinneista noin 1,5 M€ kohdistui Huhtimontie 16 Kerava kohteen toimistotilojen laajennushankkeeseen. Muut investoinnit olivat muissa kohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä.

Yhtiö myi 3.12.2019 tehdyllä kaupalla Espoon Suomenojalla sijaitsevan KOy Suomalaistentie 5 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kyseessä on vuonna 2015 valmistunut liikekiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 8 000 m<sup>2</sup> ja joka on täyteen vuokrattu.

Yhtiö myi 20.12.2019 tehdyllä kaupalla KOy Juvan Teollisuuskatu 15 ja KOy Tuusulan Louhostie 2 yhtiöiden koko osakekannat toiselle sijoittajalle. Juvan Teollisuuskatu 15 on Espoon Juvanmalmilla sijaitseva tuotantokiinteistö, jossa on kuusi vuokralaista ja vuokrattava pinta-ala on noin 5 000 m<sup>2</sup>. Tuusulan Louhostie 2 on yhdelle käyttäjälle vuokrattu tuotanto- ja logistiikkarakennus, joka on rakennettu 1997 ja jota on laajennettu useassa osassa vuosina 2001, 2006 ja 2012. Kohteessa oleva erillinen varastorakennus valmistui vuonna 2006. Vuokrattava pinta-ala on noin 6 000 m<sup>2</sup>.

Kohteiden myynti liittyy Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 19,0 M€ ylitti 5,1 % edellisvuoden liikevaihdon (18,1 M€) ja nettovuokratuotto nousi 12,2 M€: sta 12,7 M€: oon. Yhtiö myi Suomalaistentie 5 Espoo, Juvan teollisuuskatu 15 Espoo ja Tuusulan Louhostie 2 -kiinteistöt vuoden 2019 lopussa. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen tulosvaikutus vuoden 2019 tulokseen.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 12,2 M€ (3,4 M€). Tilikaudella 2019 kirjattiin 9,1 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2018 0,728 M€ myyntitappio).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2019 oli 41,2 M€ (70,8 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,4 v. (3,8 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa parantui ja oli 94 % (91 %).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,38 € (0,12 €).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2019	2018	2017
Vuokrausaste, %	94	91	92
Liikevaihto, teur	19 035	18 115	19 305
Liikevoitto, teur	13 560	5 009	5 743
Liikevoitto (%)	71,2	27,7	29,7
Tulos/osake, eur	0,38	0,12	0,14
Oma pääoma /osake, eur	3,06	2,80	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	10,0	3,4	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	13,1	4,1	4,9
Omavaraisuusaste markkina-arvosta%	63	52	54

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 56 % (43 %) ja markkina-arvoin 63 % (52 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 8,0 M€ (9,1 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,6 M€ (13,6 M€). Loppuvuoden divestointien rahavirtavaikutus oli 30,7 M€ (2,6 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -34,9 M€ (2,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 52,0 M€ (5,0 M€). Uusia lainoja otettiin 20 M€ (10 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 14 t€ (44 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2019 olivat 50,0 M€ (82,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy syksyllä erääntyvä 5 miljoonan euron luotto.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2020–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2019 oli 38,0 M€ (42,0 M€) eli korkosuojausaste oli 76 % (51 %).

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2019. 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 -1,1 M€ (-5,3 M€) ajankohtaan 31.12.2018 verrattuna. Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä +28,1 M€ (-11,8 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2019 oli yhteensä 170,2 M€ (31.12.2018: 199,3 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2018 oli 8,3 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2020.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2019 oli 4,60 €/osake (31.12.2018: 4,45 €/osake).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>72 660</b>	<b>66 433</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	44 138	47 500
Laskennalliset verosaamiset ja –velat	-7 537	-8 381
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>109 260</b>	<b>105 553</b>
<b>Osakelukumäärä</b>	<b>23 737 167</b>	<b>23 740 184</b>

<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>4,60</b>	<b>4,45</b>
--	-------------	-------------

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 29.4.2019- 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl (9.756 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2019 on 23.737.167 kpl.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2019	2018	2017
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	1 093	915	796

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 11.4.2019 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh'n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 29.4.2019 ja 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 3.1.2020 tehdyllä kaupalla Keravalla sijaitsevan KOy Huhtimontie 16 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Konde on vuonna 2009 valmistunut teollisuuskiinteistö, jota on laajennettu vuosina 2016 ja 2019. Vuokrattava pinta-ala on lähes 10 000 htm<sup>2</sup> ja kiinteistö on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Europress Group Oy:lle, joka on johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja Pohjois-Euroopassa.

Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2020 tulokseen. Kohteen myynti liittyy yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen

## VUODEN 2020 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2020 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön toimintaa uudistettiin ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnattiin uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoimissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Omassa toiminnassa keskitytään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastyytyväisyys. Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Visiomme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*.

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2019 EUR	1.1.-31.12.2018 EUR	1.1.-31.12.2019 EUR	1.1.-31.12.2018 EUR
LIIKEVAIHTO	1	19 035 480,79	18 114 872,47	19 024 623,19	18 104 956,47
Liiketoiminnan muut tuotot		9 136 088,51	2 572,92	11 273 056,59	2 572,92
Henkilöstökulut	2	-1 092 667,17	-914 850,04	-1 092 667,17	-914 850,04
Poistot ja arvonalentumiset	3	-5 687 858,14	-4 852 577,51	-38 651,00	-2 752 751,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 830 806,88	-7 341 145,83	-14 531 232,30	-13 760 402,98
LIIKEVOITTO		13 560 237,11	5 008 872,01	14 635 129,31	679 525,37
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		20 056,74	18 433,95	1 755 539,04	1 596 824,13
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 408 953,56	-1 624 576,62	-1 455 099,68	-1 668 125,26
		-1 388 896,82	-1 606 142,67	300 439,36	-71 301,13
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		12 171 340,29	3 402 729,34	14 935 568,67	608 224,24
Tuloverot	6	-3 082 453,57	-645 488,79	-2 986 089,03	-462 267,57
TILIKAUDEN VOITTO		9 088 886,72	2 757 240,55	11 949 479,64	145 956,67

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	7	126 126 787,49	151 999 909,58	115 796,75	158 251,65
Sijoitukset	8	1 286,64	1 286,64	120 433 100,22	144 477 681,25
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		126 128 074,13	152 001 196,22	120 548 896,97	144 635 932,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		142 602,19	590 886,28	141 848,71	477 358,04
Muut saamiset		656 719,35	824 836,92	650 807,67	425 951,24
Siirtosaamiset	9	930 523,66	406 456,76	1 947 621,69	1 493 783,15
Rahat ja pankkisaamiset		2 994 592,22	2 746 788,24	2 994 460,23	2 478 440,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 724 437,42	4 568 968,20	5 734 738,30	4 875 533,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ		130 852 511,55	156 570 164,42	126 283 635,27	149 511 466,21



	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 854 860,76	1 868 655,93	1 854 860,76	1 868 655,93
Edellisten tilikausien voitot		40 688 572,88	40 780 154,41	31 316 940,61	34 019 806,02
Tilikauden voitto		9 088 886,72	2 757 240,55	11 949 479,64	145 956,67
		<b>72 659 620,36</b>	<b>66 433 350,89</b>	<b>66 148 581,01</b>	<b>57 061 718,62</b>
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 979 506,79	3 489 335,85	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		45 000 000,00	49 000 000,00	45 000 000,00	49 000 000,00
		<b>47 979 506,79</b>	<b>52 489 335,85</b>	<b>45 000 000,00</b>	<b>49 000 000,00</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000 000,00	33 000 000,00	5 000 000,00	33 000 000,00
Saadut ennakot		155 956,02	44 915,79	155 956,02	44 915,79
Ostovelat		559 260,51	1 482 867,67	152 484,41	254 008,57
Velat saman konsernin yrityksille		354,80	0,00	6 298 233,60	8 729 250,39
Muut lyhytaikaiset velat		1 499 579,55	1 581 259,92	655 301,08	634 030,03
Siirtovelat		2 998 233,52	1 538 434,30	2 873 079,15	787 542,81
		<b>10 213 384,40</b>	<b>37 647 477,68</b>	<b>15 135 054,26</b>	<b>43 449 747,59</b>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>58 192 891,19</b>	<b>90 136 813,53</b>	<b>60 135 054,26</b>	<b>92 449 747,59</b>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>130 852 511,55</b>	<b>156 570 164,42</b>	<b>126 283 635,27</b>	<b>149 511 466,21</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2019	2018	2019	2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	9 088 886,72	2 757 240,55	11 949 479,64	145 956,67
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-7 931 476,44	1 323 839,86	-10 674 512,72	1 398 302,93
Poistot ja arvonalentumiset	5 687 858,14	4 852 577,51	38 651,00	2 752 751,00
Rahoituserät	1 388 896,82	1 606 142,67	-300 439,36	71 301,13
Verot	2 476 385,37	645 488,79	2 986 089,03	462 267,57
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-259 627,20	-343 100,74	-1 208 099,83	-682 210,80
Osto- ja muiden velkojen muutos	-564 279,54	705 327,77	-63 795,18	329 909,15
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 504 345,41	-1 642 553,79	-1 550 491,53	-1 686 102,43
Saadut korot ja rahoitustuotot	20 056,74	18 433,95	1 755 539,04	1 596 824,13
Maksetut verot	-395 680,93	-820 201,33	-395 555,53	-820 104,27
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>8 006 674,27</b>	<b>9 103 195,24</b>	<b>2 536 864,56</b>	<b>3 568 895,08</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3 625 235,62	-13 610 483,80	-15 953,60	-12 412 185,40
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	2 128 743,06	4 431 794,45
Sijoitusten myyntitulot	30 728 982,58	2 561 349,57	30 728 982,58	2 197 287,20
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä				
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>27 103 746,96</b>	<b>-11 049 134,23</b>	<b>32 841 772,04</b>	<b>-5 783 103,75</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	20 000 000,00	10 000 000,00	20 000 000,00	10 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-52 000 000,00	-5 000 000,00	-52 000 000,00	-5 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-13 795,17	-44 300,04	-13 795,17	-44 300,04
Maksetut osingot	-2 848 822,08	-2 849 992,80	-2 848 822,08	-2 849 992,80
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-34 862 617,25</b>	<b>2 105 707,16</b>	<b>-34 862 617,25</b>	<b>2 105 707,16</b>
Rahavarojen muutos	247 803,98	159 768,17	516 019,35	-108 501,51
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	2 746 788,24	2 587 020,07	2 478 440,88	2 586 942,39
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	2 994 592,22	2 746 788,24	2 994 460,23	2 478 440,88

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

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

Konsernin emoyhtiö 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. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

**LAATIMISPERUSTA**

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

**KONSOLIDOINTIPERIAATTEET**

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

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

**POISTOT**

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

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike-, teollisuus- ja 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 alemmaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 on kuvattu erikseen koronvaihotosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

**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 pois lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni	eur Konserni	eur Emoyhtiö	eur Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	19 020 249,32	18 100 736,87	19 009 391,72	18 090 820,87
Muu myynti	15 231,47	14 135,60	15 231,47	14 135,60
	<b>19 035 480,79</b>	<b>18 114 872,47</b>	<b>19 024 623,19</b>	<b>18 104 956,47</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	883 118,51	736 027,11	883 118,51	736 027,11
Eläkemaksut	145 038,06	107 643,85	145 038,06	107 643,85
Muut henkilösivukulut	64 510,60	71 179,08	64 510,60	71 179,08
	<b>1 092 667,17</b>	<b>914 850,04</b>	<b>1 092 667,17</b>	<b>914 850,04</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	299 629,28	316 866,28	299 629,28	316 866,28
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 50.400,00 euroa (56.913,47 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
Aineettomat hyödykkeet			0,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat	5 387 234,18	4 535 812,61	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	114 949,81	128 971,71	38 651,00	52 751,00
Muut aineelliset hyödykkeet	185 674,15	187 793,19	0,00	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	0,00	2 700 000,00
	<b>5 687 858,14</b>	<b>4 852 577,51</b>	<b>38 651,00</b>	<b>2 752 751,00</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	6 292 930,84	5 928 618,69	13 023 494,65	12 286 946,13
Kiinteistökehitys	419 478,71	0,00	419 478,71	0,00
Myyntitappio	9 940,93	728 270,44	9 940,93	800 017,60
Myynti- ja markkinointikulut	443 334,18	76 821,27	443 334,18	76 821,27
Ulkopuoliset palvelut	166 852,56	172 827,29	166 852,56	172 827,29
Atk-kulut	41 352,50	43 343,26	41 352,50	43 343,26
Muut hallintokulut	456 917,16	391 264,88	426 778,77	380 447,43
	<b>7 830 806,88</b>	<b>7 341 145,83</b>	<b>14 531 232,30</b>	<b>13 760 402,98</b>
Nettovuokratuotto	12 742 549,95	12 186 253,78		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	38 656,38	38 667,75	38 656,38	38 667,75
Toimeksiannot	39 167,61	4 451,22	39 167,61	4 451,22
	<b>77 823,99</b>	<b>43 118,97</b>	<b>77 823,99</b>	<b>43 118,97</b>
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 735 822,80	1 578 404,81
Muilta	20 056,74	18 433,95	19 716,24	18 419,32
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>20 056,74</b>	<b>18 433,95</b>	<b>1 755 539,04</b>	<b>1 596 824,13</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-3 097,26	0,00	-49 632,86	-43 870,13
Muille	-1 405 856,30	-1 624 576,62	-1 405 466,82	-1 624 255,13
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 408 953,56</b>	<b>-1 624 576,62</b>	<b>-1 455 099,68</b>	<b>-1 668 125,26</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 388 896,82</b>	<b>-1 606 142,67</b>	<b>300 439,36</b>	<b>-71 301,13</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 986 214,43	462 364,63	2 986 089,03	462 267,57
Laskennallisen verovelan muutos	96 239,14	183 124,16	0,00	0,00
	<b>3 082 453,57</b>	<b>645 488,79</b>	<b>2 986 089,03</b>	<b>462 267,57</b>

## 7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni 2019	Konserni 2018	Emoyhtiö 2019	Emoyhtiö 2018
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	33 781 242,30	34 684 785,84		
Lisäykset 1.1.-31.12.	51 718,09	1 563 762,57		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 613 384,90	-2 467 306,11		
Kirjanpitoarvo 31.12.	31 219 575,48	33 781 242,30		
Rakennukset hankintameno 1.1.	150 670 236,87	151 090 577,82		
Lisäykset 1.1.-31.12.	14 126 972,04	1 366 982,22		
Siirrot 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.	-24 700 512,31	-1 787 323,17		
Hankintameno 31.12.	140 096 696,60	150 670 236,87		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-45 984 251,00	-41 826 298,53		
Vähennysten kertyneet poistot	4 411 030,92	377 813,20		
Siirrot 1.1.-31.12.				
Poistot 1.1.-31.12.	-5 386 587,18	-4 535 765,67		
Kirjanpitoarvo 31.12.	93 136 887,33	104 685 983,87		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1	3 268 727,30	3 336 671,57	260 390,86	317 748,17
Lisäykset 1.1.-31.12.	121 350,80	248 009,64	47 726,93	172 924,90
Siirrot 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.	-359 871,85	-315 953,91	-82 412,82	-230 282,21
Hankintameno 31.12.	3 030 206,25	3 268 727,30	225 704,97	260 390,86
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 664 969,58	-1 614 643,51	-102 139,21	-235 743,34
Siirrot 1.1.-31.12.	0,00	65,00		
Vähennysten kertyneet poistot	284 028,08	266 420,77	30 881,99	186 355,13
Poistot 1.1.-31.12.	-301 270,96	-316 811,84	-38 651,00	-52 751,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 347 995,79	1 603 759,72	115 796,75	158 251,65
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	11 928 923,69	629 973,43	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	0,00	11 687 645,75		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-11 506 594,80	-388 695,49		
Kirjanpitoarvo 31.12.	422 328,89	11 928 923,69		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSA</b>	<b>126 126 787,49</b>	<b>151 999 909,58</b>	<b>115 796,75</b>	<b>158 251,65</b>

## 8. SIJOITUKSET

<b>Tytäryhtiöosakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.			57 838 282,11	63 197 435,24
Lisäykset 1.1.- 31.12.			19 757,50	312 258,50
Vähennykset 1.1.-31.12.			-5 423 162,61	-5 671 411,63
Hankintameno 31.12.			52 434 877,00	57 838 282,11
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)			67 998 223,22	86 639 399,14
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	<b>1 286,64</b>	<b>120 433 100,22</b>	<b>144 477 681,25</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 52,4 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 55,6 Meur. Kahdeksantoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 59,4 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,7 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yllarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirkujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16, Kerava	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	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 Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

#### 9. SIIRTOSAAMISET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	833 891,17	0,00	833 891,17	0,00
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	1 095 755,52	1 173 066,67
Verosaaminen	0,00	317 707,46	0,00	317 707,46
Muut saamiset	96 632,49	88 749,30	17 975,00	3 009,02
	<b>930 523,66</b>	406 456,76	<b>1 947 621,69</b>	1 493 783,15

10. OMA PÄÄOMA	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa		
<b>2010</b>				
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		
<b>2011</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185			
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00		
<b>2012</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830			
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00		
<b>2013</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675			
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00		
<b>2014</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120			
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00		
<b>2015</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158			
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00		
<b>2016</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732			
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00		
<b>2017</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380			
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00		
<b>2018</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756			
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00		
<b>2019</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017			
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00		
	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>1 868 655,93</b>	1 912 955,97	<b>1 868 655,93</b>	1 912 955,97
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	<b>-13 795,17</b>	-44 300,04	<b>-13 795,17</b>	-44 300,04
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>1 854 860,76</b>	1 868 655,93	<b>1 854 860,76</b>	1 868 655,93
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>43 537 394,96</b>	43 630 147,21	<b>34 165 762,69</b>	36 869 798,82
Osingonjako	<b>-2 848 822,08</b>	-2 849 992,80	<b>-2 848 822,08</b>	-2 849 992,80
Tilikauden tulos	<b>9 088 886,72</b>	2 757 240,55	<b>11 949 479,64</b>	145 956,67
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>49 777 459,60</b>	43 537 394,96	<b>43 266 420,25</b>	34 165 762,69
Oma pääoma yhteensä	<b>72 659 620,36</b>	66 433 350,89	<b>66 148 581,01</b>	57 061 718,62
Jakokelpoiset varat			<b>45 121 281,01</b>	36 034 418,62
<b>11. PITKÄAIKAISET VELAT</b>				
Laskennalliset verovelat				
	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tilinpäätössiirroista	<b>2 979 506,79</b>	3 489 335,85	<b>0,00</b>	0,00
<b>12. LYHYTAIKAISET VELAT</b>				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			<b>6 298 233,60</b>	8 729 250,39
Siirtovelat Oy Julius Tallberg Ab	<b>354,80</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00
	<b>354,80</b>	0,00	<b>6 298 233,60</b>	8 729 250,39
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	<b>166 118,00</b>	230 912,00	<b>166 118,00</b>	230 912,00
Suojausvelat (swap)	<b>66 531,12</b>	97 128,97	<b>66 531,12</b>	97 128,97
Henkilöstökulut	<b>226 571,55</b>	175 491,51	<b>226 571,55</b>	175 491,51
Verojaksotus	<b>2 275 826,04</b>	0,00	<b>2 275 826,04</b>	0,00
Kiinteistöhankinta	<b>0,00</b>	919 858,00	<b>0,00</b>	252 860,00
Kiinteistökaupoista	<b>88 600,93</b>	0,00	<b>88 600,93</b>	0,00
Muut	<b>174 585,88</b>	115 043,82	<b>49 431,51</b>	31 150,33
	<b>2 998 233,52</b>	1 538 434,30	<b>2 873 079,15</b>	787 542,81

## 13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	38 000 000,00	42 000 000,00	38 000 000,00	42 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-4 921 098,50	-1 907 511,94	-4 921 098,50	-1 907 511,94

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2019 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	5 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	0,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	33 000 000,00
	<u>38 000 000,00</u>

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 50 miljoonan euron lainasalkusta 10 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 35 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

## 14. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2019	2018	2019	2018
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	50 000 000,00	82 000 000,00	50 000 000,00	82 000 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	16 247 397,12	16 231 639,62	16 247 397,12	16 231 639,62
-kiinnitykset kiinteistöihin	34 975 759,00	61 530 317,00		
Vakuudet yhteensä	51 223 156,12	77 761 956,62	16 247 397,12	16 231 639,62
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	0,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 843 119,09	3 855 377,76		

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

## 15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2019

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökatanta on täysarvovakuutettu. Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:ssa (ex Eläke-Fennia).

## 16. LÄHIPIIRI

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



## OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Osakepääoman rakenne 31.12.2019

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 737 167	100	23 737 167	100

### Omistuksen jakautuminen

#### OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2019 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,16
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,31
Tallberg Martin	916 044	3,86
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	325 359	1,37
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 737 167	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2019 suoraan yhteensä 1 345 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %: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 70,21 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 45 121 281,01 euroa, josta tilikauden voitto on 11 949 479,64 euroa.


Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 737 167 osakkeelle  
0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 848 460,04 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 42 272 820,97 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

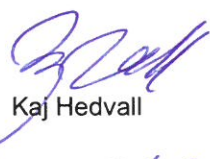
## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 28. päivänä 2020

  
Kaj-Gustaf Bergh

  
Susanna Renlund

  
Martin Tallberg

  
Kaj Hedvall

  
Jukka Lehtola

  
Wilhelm Rosenlew

  
Timo Valtonen  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2020

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

  
Janne Rajahti, KHT