

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s

Årsredovisning 2019



Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2019

Bolagets trettioandra verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägarna	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	8
Koncernens resultaträkning.....	8
Koncernens balansräkning	8
Koncernens kassaflödesanalys.....	10
Noter till koncernredovisningen	11
Aktiekapital och aktier	19
Moderbolagets förslag till vinstutdelning.....	20
Revisionsberättelse	20
Fastighetsplacering och -förädling	24
Fastighetsinnehavsanalys	25
Fastighetssammandrag.....	26
Värderingsutlåtande.....	27

Information till aktiegärna

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 7 april 2020 kl. 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen <https://tallberg.fi>.

På bolagsstämman behandlas:

1. De ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer den ordinarie bolagsstämman.
2. Styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast 26.3.2020 är antecknade som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbsida på adressen <https://tallberg.fi> > Sijoittajatieto

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2019. Rätt till utdelning

har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 9.4.2020 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningsdagens utgång 20.4.2020.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2020

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs på webbplatsen <https://kiinteistot.tallberg.fi>. Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 020 742 0706 eller per e-post: heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONCERNEN I KORTHET

	31.12.2019	31.12.2018
Eget kapital per aktie, euro	3,06	2,80
Koncernens eget kapital, miljoner euro	72,7	66,4
- förändring %	9,4	-0,2
Soliditet med marknadsvärden %	63	52
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,60	4,45
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	170,2	199,3
- förändring %	-14,6	3,4
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	41,2	70,8
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	2,4	3,8

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Omsättning, miljoner euro	19,0	18,1
- förändring %	5,1	-6,2
Vinst före skatter, miljoner euro	12,2	3,4
Resultat per aktie, euro	0,38	0,12
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,34	0,38
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,0	3,4
Avkastning på eget kapital, %	13,1	4,1
Utdelning per aktie, euro	0,12 ⁽¹⁾	0,12

⁽¹⁾Styrelsens förslag

Verkställande direktören har ordet

VERKSAMHETEN 2019

År 2019 var bolagets omsättning 19,0 miljoner euro, och den översteg omsättningen året innan med 5,1 % (18,1 mn euro). Nettohyresintäkterna ökade från 12,2 miljoner euro till 12,7 miljoner euro. Bolaget sålde fastigheterna vid Finländarvägen 5 i Esbo, Juva industrigatan 15 i Esbo och Louhostie 2 i Tusby i slutet av 2019. Räkenskapsperiodens resultat före skatt var 12,2 miljoner euro (3,4 mn euro). För 2019 redovisas en försäljningsvinst på 9,1 miljoner euro till följd av fastighetsaffärer (2018 en försäljningsförlust på 0,73 mn euro). Försäljningen av objekten anknöt till utvecklingen och omvandlingen av fastighetsportföljen i enlighet med strategin. Koncernens resultat per aktie var 0,38 euro (0,12 euro).

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 2,7 miljoner euro (14,4 mn euro). Av investeringarna allokerades ca 1,5 miljoner euro till utbyggnaden av kontorslokalerna vid Huhtimontie 16 i Kervo. Investeringarna i de övriga objekten var ändringsarbeten i hyreslokaler.

Det totala värdet på bolagets hyresavtal vid årsskiftet var 41,2 miljoner euro (70,8 mn euro), och hyresavtalens genomsnittliga längd var 2,4 år (3,8 år). Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 94 % (91 %). Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 56 % (43 %) och enligt marknadsvärden 63 % (52 %).

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s resultat i KTI:s kundnöjdhetssenkät hösten 2019 var god. I enkäten utreddes hyresgästernas nöjdhet med hyresvärden, lokalerna och tjänsterna. Enligt enkäten var kundnöjdheten den bästa bland 20 hyresvärdar när det gäller såväl den övergripande nöjdheten som för olika typer av lokaler. Vi är mycket nöjda med resultatet och tackar våra kunder för gott samarbete och uppvisat förtroende.

Värderingen av koncernens fastighetstillgångar reviderades 31.12.2019. Värderingen grundar sig på Catella Property Oys utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena sjönk med -1,1 miljoner euro (-5,3 mn euro) jämfört med 31.12.2018. Hela fastighetsbeståndets verkliga värde 31.12.2019 var 170,2 miljoner euro (31.12.2018: 199,3 mn euro). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöde motsvarar detta avkastningskravet på 8,3 % (avkastningskravet

31.12.2018 var 8,3 %). De verkliga värdena fastställs nästa gång av en utomstående värderare enligt läget 31.12.2020. Aktiens justerade nettosubstansvärde med verkliga värden 31.12.2019 var 4,60 euro/aktie (31.12.2018: 4,45 euro/aktie).

Det positiva läget på fastighetsmarknaden i Finland fortsatte under 2019. Volymen för fastighetshandel sjönk dock jämfört med de två föregående toppåren. Enligt KTI:s transaktionsuppföljning var volymen för fastighetshandel 6,3 miljarder euro 2019, vilket var 34 % mindre än året innan. Antalet fastighetsaffärer var fortfarande stort. Antalet transaktioner på över en miljon euro var över 300, vilket var i linje med det stora antalet under de senaste åren.

Enligt KTI:s statistik var omsättningen än en gång störst för kontorsfastigheter med en andel på 37 % av den totala volymen (2,3 miljarder euro). Bostadsobjektens andel var 25 %, affärsfastigheternas 17 % och vårdhemmens 10 % av den totala handelsvolymen. Resten bestod av industri- och lagerfastigheter samt andra objekt. Internationella investerare är fortfarande mycket intresserade av fastighetsmarknaden i Finland.

UTSIKTER FÖR 2020 OCH FRAMTIDEN

Enligt finansministeriet var den realiserade BNP-tillväxten 2019 i Finland ca 1,6 %, dvs. något lägre än året innan. Den ekonomiska utvecklingen i Finland väntas avta, och för 2020 väntas den endast vara ca 1,0 %. Tillväxten i världsekonomin avtog under 2019 och landade på 2,9 %. Enligt OP:s prognos väntas tillväxten i världsekonomin vara låg, ca 2,8 %, 2020.

Hyresmarknaden polariseras, och efterfrågan på kontorslokaler riktar sig allt mer till bra områden som utvecklas och är belägna vid trafikknutpunkter. Sådana områden är bland annat Otnäs-Kägeludden och Alberga i Esbo. I Helsingfors stärkte vid sidan av stadscentrum Mellersta Böle och Fiskehamnen sin ställning som områden som förnyas och attraherar. Uthyrningen av estetiskt och funktionellt föråldrade lokaler är en utmaning, och uthyrningen av sådana lokaler har utvecklats anspråkslöst. Även serviceutbudet i olika områden anses vara allt viktigare.

Efterfrågan på industri-, lager- och logistiklokaler riktar sig främst till moderna lokaler vid riksväg tre och fyra samt de största utfartsvägarna. Förändringarna inom detaljhandeln och den växande näthandeln förväntas öka efterfrågan på lager- och logistiklokaler.

Ett centralt mål för bolagets affärsverksamhet under 2020 är en kontrollerad

och lönsam tillväxt. Målet är att förbättra verksamheten enligt alla centrala nyckeltal. Målet är att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier och investera i nya fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Vi strävar efter att höja uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet genom aktiv uthyrning och utnyttja de möjligheter som hyresmarknaden erbjuder.

Bolagets verksamhet förnyades och den operativa verksamheten fick nya riktlinjer under 2019 i och med den nya strategin. Bolagets mål är att stärka sin ställning ytterligare på den växande marknaden för företagslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller kontors- och industriobjekt. Inom affärslokaler följer vi med förändringarna i detaljhandeln och undersöker möjligheter att investera i specialaffärslokaler.

I vår egen verksamhet fokuserar vi på samarbete för att lösa kundernas föränderliga behov av lokaler, och målet är att bevara den bästa kundnöjdheten inom branschen. Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid till godo för kunderna. Vi skapar mervärde i den operativa miljön och förutsättningar för kundernas framgång.

I vår affärsverksamhet fokuserar vi också på utveckling av befintliga fastighetsobjekt genom detaljplanering och fastighetsutveckling. Bolaget strävar efter en årlig tillväxt på 5–10 % i omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara vår starka soliditetsgrad, och enligt marknadsvärden är soliditetsmålet 55 %. Bolagets långa erfarenhet på marknaden för företagslokaler i huvudstadsregionen är en styrka som den framtida tillväxten kan basera sig på i samarbete med kunderna.

Vår vision är att vara *"Den intressantaste framgångsfaktorn – kundens bästa partner"*.

Jag vill hjärtligt tacka våra kunder för deras förtroende och goda samarbete. Jag vill också tacka våra samarbetspartner, våra medarbetare, vår styrelse och våra ägare för deras goda och aktiva samarbete.

Esbo den 2 mars 2020

Timo Valtonen
verkställande direktör

Verksamhetsberättelse

VERKSAMHETSBERÄTTELSE OM RÄKENSKAPSPERIODEN 1.1.2019 – 31.12.2019

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Det gynnsamma läget på fastighetsmarknaden i Finland fortsatte under 2019. Volymen för fastighetshandel sjönk dock jämfört med de två föregående toppåren. Enligt KTL:s transaktionsuppföljning var volymen för fastighetshandel 6,3 miljarder euro 2019, vilket var 34 % mindre än året innan. Antalet fastighetsaffärer var fortfarande stort. Antalet transaktioner på över en miljon euro var över 300, vilket var i linje med det stora antalet under de senaste åren.

Enligt KTL:s statistik var omsättningen än en gång störst för kontorsfastigheter med en andel på 37 % av den totala volymen (2,3 miljarder euro). Bostadsobjektens andel var 25 %, affärsfastigheternas 17 % och vårdhemmens 10 % av den totala handelsvolymen. Resten bestod av industri- och lagerfastigheter samt andra objekt. De utländska investerarnas andel av fastighetsaffärerna minskade jämfört med de två föregående åren men var fortfarande hög och uppgick till 45 %. Bland inhemska investerare var fastighetsfonderna de mest aktiva köparna med en andel på 29 % av den totala volymen.

Enligt finansministeriet var den realiserade BNP-tillväxten 2019 i Finland ca 1,6 %, dvs. något lägre än året innan. Den ekonomiska utvecklingen i Finland väntas avta, och för 2020 väntas den endast vara ca 1,0 %. Tillväxten i världsekonomin avtog under 2019 och landade på 2,9 %. Enligt OP:s prognos väntas tillväxten i världsekonomin vara låg, ca 2,8 %, 2020. Den svaga tillväxten i världsekonomin och euroområdet beror på många politiska osäkerhetsfaktorer som påverkar utvecklingen på finansmarknaden. Räntorna har än en gång vänt nedåt jämfört med läget hösten 2019. De låga långa räntorna tyder på att marknaden förväntar sig en låg ekonomisk tillväxt och inflation i euroområdet även på längre sikt.

Enligt en marknadsöversikt av Catella var vakansgraden för kontorslokaler i huvudstadsregionen 12,3 % i slutet av 2019. Vakansgraden för affärslokaler var 2,9 % samt för industri- och logistiklokaler 4,6 % i huvudstadsregionen. Läget på hyresmarknaden i huvudstadsregionen är mycket tudelad. Endast hyrorna för de bästa lokalerna med det bästa läget har stigit. Hyresmarknaden polariseras, och efterfrågan på kontorslokaler riktar sig allt mer till bra områden som utvecklas och är belägna vid trafikknutpunkter. Sådana

områden är bland annat Otnäs-Kägeluden och Alberga i Esbo. I Helsingfors stärkte vid sidan av stadscentrum Mellersta Böle och Fiskehamnen sin ställning som områden som förnyas och attraherar. Uthyrningen av estetiskt och funktionellt föråldrade lokaler är en utmaning, och uthyrningen av sådana lokaler har utvecklats anspråkslöst. Även serviceutbudet i olika områden anses vara allt viktigare.

Efterfrågan på industri-, lager- och logistiklokaler riktar sig främst till moderna lokaler vid riksväg tre och fyra samt de största utfartsvägarna. Förändringarna inom detaljhandeln och den växande näthandeln förväntas öka efterfrågan på lager- och logistiklokaler. Även investerarnas intresse för dessa typer av fastigheter väntas öka.

Enligt Catella fortsatte avkastningskravet på prime-kontorsobjekt i Helsingfors att sjunka under 2019 och var 3,3 % i slutet av 2019. Avkastningskravet i Helsingfors ligger nu på samma nivå som i Stockholm. Bland europeiska städer har Helsingfors avsevärt stärkt sin ställning i investerarnas ögon och samtidigt har prisnivån för investeringsfastigheter stigit. På grund av den stora efterfrågan är också avkastningskravet på prime-logistiklokaler i huvudstadsregionen på en historiskt låg nivå, 5,7 % i slutet av 2019. Enligt Catella var avkastningskravet på prime-affärslokaler i huvudstadsregionen 4,4 %. Under 2020 väntas prime-avkastningskraven hålla sig på den rådande historiskt låga nivån.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 2,7 miljoner euro (14,4 mn euro). Av investeringarna allokerades ca 1,5 miljoner euro till utbyggnaden av kontorslokalerna vid Huhtimon-

tie 16 i Kervo. Investeringarna i de övriga objekten var ändringsarbeten i hyreslokaler.

Genom en affär 3.12.2019 sålde bolaget hela aktieinnehavet i KOy Suomalaistentie 5 i Finnå, Esbo, till en annan investerare. Det är fråga om en affärsfastighet som blev klar 2015 och vars hyresyta är ca 8 000 m² och som är helt uthyrd.

Bolaget sålde 20.12.2019 hela aktieinnehavet i KOy Juvan Teollisuuskatu 15 och KOy Tuusulan Louhostie 2 till en annan investerare. Juvan Teollisuuskatu 15 är en produktionsfastighet i Juvamalmén i Esbo med sex hyresgäster. Hyresytan är ca 5 000 m². Tuusulan Louhostie 2 är en produktions- och logistikbyggnad som hyrts ut till en användare och som byggts 1997. Den har byggts ut i flera repriser 2001, 2006 och 2012. Den separata lagerbyggnaden i objektet blev klar 2006. Hyresytan är ca 6 000 m².

Försäljningen av objekten anknöt till utvecklingen och omvandlingen av fastighetsportföljen i enlighet med Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s strategi.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Räkenskapsperiodens omsättning uppgick till 19,0 miljoner euro och överskred omsättningen året innan (18,1 mn euro) med 5,1 %. Nettohyresintäkterna ökade från 12,2 till 12,7 miljoner euro. Bolaget sålde fastigheterna vid Finländarvägen 5 i Esbo, Juva industrigata 15 i Esbo och Louhostie 2 i Tusby i slutet av 2019. Affärerna inverkar positivt på resultatet 2019.

Räkenskapsperiodens resultat före skatt var 12,2 miljoner euro (3,4 mn euro). För 2019 redovisas en försäljningsvinst på 9,1 miljoner euro till följd av fastighetsaffärer (2018 en försäljningsförlust på 0,728 mn euro).

Det totala värdet på bolagets hyresavtal

NYCKELTAL

Räkenskapår	2019	2018	2017
Uthyrningsgrad, %	94	91	92
Omsättning, teur	19 035	18 115	19 305
Rörelsevinst, teur	13 560	5 009	5 743
Rörelsevinst (%)	71,2	27,7	29,7
Resultat per aktie, euro	0,38	0,12	0,14
Eget kapital per aktie, euro	3,06	2,80	2,80
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	10,0	3,4	3,9
Avkastning på eget kapital, % p.a.	13,1	4,1	4,9
Soliditet i förhållande till marknadsvärdet, %	63	52	54

Verksamhetsberättelse

vid årsskiftet var 41,2 miljoner euro (70,8 mn euro), och hyresavtalens genomsnittliga längd var 2,4 år (3,8 år).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 94 % (91 %).

Koncernens resultat per aktie var 0,38 euro (0,12 euro).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 56 % (43 %) och enligt marknadsvärden 63 % (52 %).

Kassaflödet i verksamheten uppgick till 8,0 miljoner euro (9,1 mn euro). Investeringsarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 3,6 miljoner euro (13,6 mn euro). Kassaflödesinverkan av divesteringsarna var 30,7 miljoner euro (2,6 mn euro).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till -34,9 miljoner euro (2,1 mn euro). Koncernen avbetalade lån för 52,0 miljoner euro (5,0 mn euro). Bolaget lyfte nya lån för 20 miljoner euro (10 mn euro). För förvärv av egna aktier användes 14 tusen euro (44 tusen euro), och utdelningen var 2,8 miljoner euro (2,8 mn euro).

Koncernens räntebärande skulder 31.12.2019 var 50,0 miljoner euro (82,0 mn euro). I de kortfristiga skulderna ingår en kredit på 5 miljoner euro som förfaller på hösten.

Med tanke på en eventuell uppgång i räntenivån har koncernen ränteskyddsavtal för 2020–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital 31.12.2019 var 38,0 miljoner euro (42,0 mn euro), dvs. ränteskyddsgraden var 76 % (51 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värderingen av koncernens fastighetstillgångar reviderades 31.12.2019. Värdering-

en grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena sjönk med -1,1 miljoner euro (-5,3 mn euro) jämfört med 31.12.2018. Hela fastighetsbeståndets verkliga värde 31.12.2019 var 170,2 miljoner euro (31.12.2018: 199,3 mn euro). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöde motsvarar detta avkastningskravet på 8,3 % (avkastningskravet 31.12.2018 var 8,3 %). De verkliga värdena fastställs nästa gång av en utomstående värderare enligt läget 31.12.2020.

Aktiens justerade nettosubstansvärde med verkliga värden 31.12.2019 var 4,60 euro/aktie (31.12.2018: 4,45 euro/aktie).

AKTIER

Styrelsen utnyttjade bolagsstämmans fullmakt för förvärv av egna aktier 29.4.2019–17.5.2019. Anskaffningspriset var 4,33 euro/aktie, och sammanlagt 3 017 aktier (9 756) förvärvades. Aktierna har makulerats.

Antalet utestående aktier 31.12.2019 var 23 737 167.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner avviker från det normala är gjorda med närstående. Ledningens anställningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma som sammanträdde 11.4.2019 fastställde bolagets bokslut för 2018 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

Till bolagets styrelse valdes Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew och Martin Tallberg. Styrelsen valde inom sig Kaj-Gustaf Bergh till styrelseordförande och Susanna Renlund till vice styrelseordförande.

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2.300.000 egna aktier i bolaget. Aktierna förvärfvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet mellan 29.4.2019 och 17.5.2019. Anskaffningspriset var 4,33 euro/aktie, och sammanlagt 3 017 aktier förvärvades.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS-PERIODEN

Genom en affär 3.1.2020 sålde bolaget hela aktiestocken i KOy Huhtimontie 16 i Kervo till en annan investerare. Objektet är en industrifastighet från 2009 som byggdes ut 2016 och 2019. Hyreslokaler- nas yta är närmare 10 000 m², och hela fastigheten har genom ett långfristigt avtal hyrts till Europress Group Oy, en ledande tillverkare av avfallshanteringsutrustning i Nordeuropa.

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapsår	2019	2018	2017
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Personal kostnader, teur	1 093	915	796

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2019	31.12.2018
Eget kapital FAS	72 660	66 433
Av värderingen av investeringsfastigheter	44 138	47 500
Latenta skattefordringar och -skulder	-7 537	-8 381
Justerat nettosubstansvärde på aktiestocken	109 260	105 553
Antal aktier	23 737 167	23 740 184
Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värden	4,60	4,45

Verksamhetsberättelse

Affären kommer att ha en positiv inverkan på resultatet 2020. Försäljningen av objektet anknyter till utvecklingen och omvandlingen av fastighetsportföljen i enlighet med strategin.

UTSIKTER FÖR 2020 OCH FRAMTIDEN

Ett centralt mål för bolagets affärsverksamhet under 2020 är en kontrollerad och lönsam tillväxt. Målet är att förbättra verksamheten enligt alla centrala nyckeltal. Målet är att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier och investera i nya fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Meningen är att höja uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet genom aktiv uthyrning och utnyttja de möjligheter som hyresmarknaden erbjuder.

Bolagets verksamhet förnyades och den operativa verksamheten fick nya riktlinjer under 2019 i och med den nya strategin. Bolagets mål är att stärka sin ställning ytterligare på den växande marknaden för företagslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller kontors- och industriobjekt. Inom affärslokaler följer vi med förändringarna i detaljhandeln och undersöker möjligheter att investera i specialaffärslokaler.

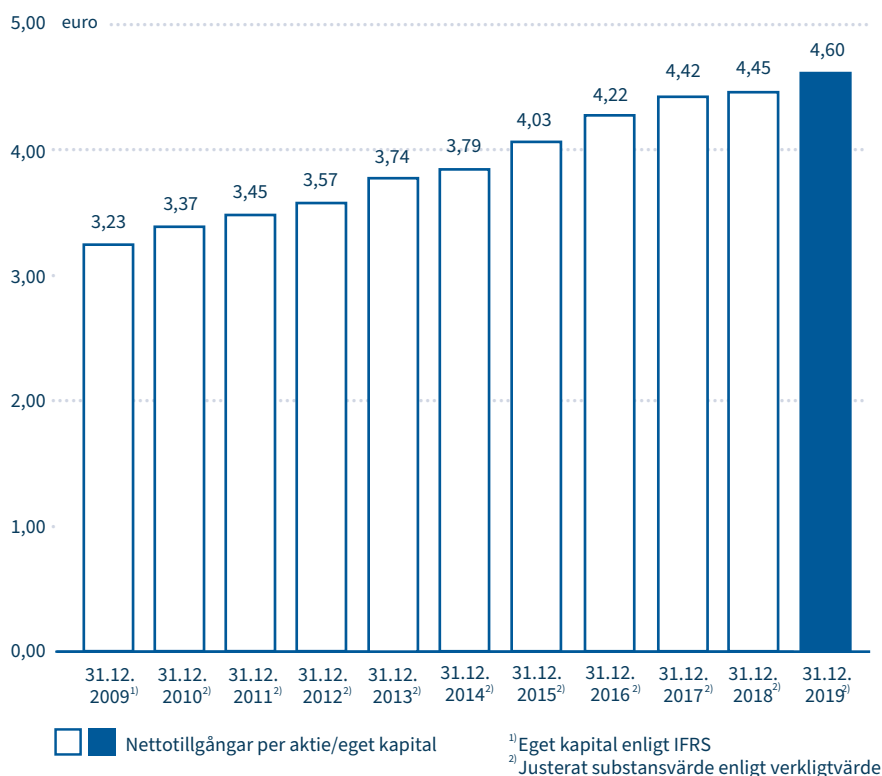
I vår egen verksamhet fokuserar vi på samarbete för att lösa kundernas förändringsbara behov av lokaler, och målet är att bevara de mest nöjda kunderna inom branschen. Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid till godo för kunderna. Vi skapar

mervärde i den operativa miljön och förutsättningar för kundernas framgång.

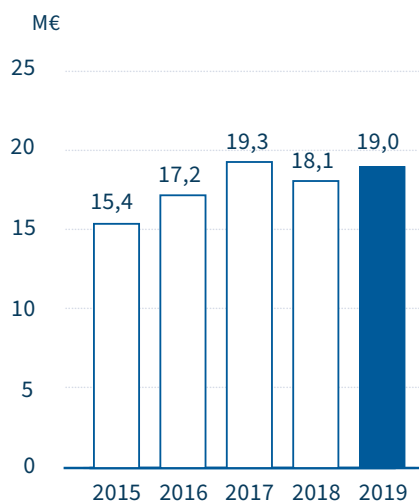
I vår affärsverksamhet fokuserar vi också på utveckling av befintliga fastighetsobjekt genom detaljplanering och fastighetsutveckling. Bolagets strävar efter en årlig tillväxt på 5–10 % i omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara vår starka soliditetsgrad, och

enligt marknadsvärden är soliditetsmålet 55 %. Bolagets långa erfarenhet på marknaden för företagslokaler i huvudstadsregionen är en styrka som den framtida tillväxten kan basera sig på i samarbete med kunderna. Vår vision är att vara ”Den intressantaste framgångsfaktorn – kundens bästa partner”.

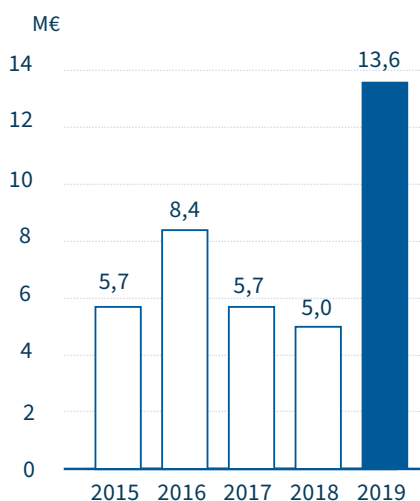
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



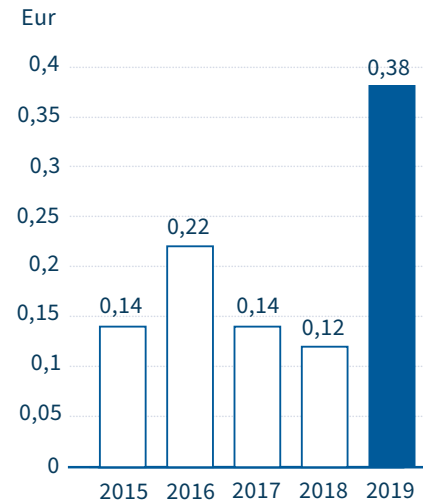
OMSÄTTNING M€ 2015–2019



RÖRELSEVINST M€ 2015–2019



RESULTAT PER AKTIE, EURO 2015–2019



Koncernbokslut 2019

RESULTATRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	Moderbolaget 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Omsättning	1	19 035	18 115	19 025	18 105
Övriga rörelsekostnader		9 136	3	11 273	3
Personalkostnader	2	-1 093	-915	-1 093	-915
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-5 688	-4 853	-39	-2 753
Övriga rörelsekostnader	4	-7 831	-7 341	-14 531	-13 760
Rörelsevinst		13 560	5 009	14 635	680
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränteintäkter och finansiella intäkter		20	18	1 756	1 597
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 409	-1 625	-1 455	-1 668
		-1 389	-1 606	300	-71
Vinst före bokslutdispositioner Och skatter		12 171	3 403	14 936	608
Inkomstskatter	6	-3 082	-645	-2 986	-462
Räkenskapsårets vinst		9 089	2 757	11 949	146

BALANSRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 31.12.2019	31.12.2018	Moderbolaget 31.12.2019	31.12.2018
Aktiva					
Bestående aktiva					
Materiella tillgångar	7	126 127	152 000	116	158
Investeringar	8	1	1	120 433	144 478
Summa bestående aktiva		126 128	152 001	120 549	144 636
Rörliga aktiva					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		143	591	142	477
Övriga fordringar		657	825	651	426
Förutbetalda intäkter	9	931	406	1 948	1 494
Kassa och banktillgodohavanden		2 995	2 747	2 994	2 478
Summa rörliga aktiva		4 724	4 569	5 735	4 876
Summa aktiva		130 853	156 570	126 284	149 511

Koncernbokslut 2019

BALANSRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 31.12.2019	31.12.2018	Moderbolaget 31.12.2019	31.12.2018
Passiva					
Eget kapital	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		1 855	1 869	1 855	1 869
Vinst för tidigare räkenskapsår		40 689	40 780	31 317	34 020
Räkenskapsårets vinst		9 089	2 757	11 949	146
		72 660	66 433	66 149	57 062
Främmande kapital					
Långfristigt främmande kapital	11				
Uppskjuten skatt		2 980	3 489	0	0
Lån från finansinstitut		45 000	49 000	45 000	49 000
		47 980	52 489	45 000	49 000
Kortfristigt främmande kapital	12				
Lån från finansinstitut		5 000	33 000	5 000	33 000
Erhållna förskott		156	45	156	45
Leverantörsskulder		559	1 483	152	254
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	6 298	8 729
Övriga kortfristiga skulder		1 500	1 581	655	634
Upplupna kostnader		2 998	1 538	2 873	788
		10 213	37 647	15 135	43 450
Summa främmande kapital		58 193	90 137	60 135	92 450
Summa passiva		130 853	156 570	126 284	149 511

Koncernbokslut 2019

KASSAFLÖDESANALYS

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018	Moderbolaget 1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Kassaflöde från löpande verksamhet					
Räkenskapsårets vinst		9 089	2 757	11 949	146
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		-7 931	1 324	-10 675	1 398
Avskrivningar och nedskrivningar		5 688	4 853	39	2 753
Finansiella poster		1 389	1 606	-300	71
Skatter		2 476	645	2 986	462
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-260	-343	-1 208	-682
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		-564	705	-64	330
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 504	-1 643	-1 550	-1 686
Erhållna räntor och finansiella intäkter		20	18	1 756	1 597
Betalda skatter		-396	-820	-396	-820
Kassaflöde från löpande verksamhet		8 007	9 103	2 537	3 569
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-3 625	-13 610	-16	-12 412
Investeringar i övriga placeringar		0	0	2 129	4 432
Försäljning av investeringar		30 729	2 561	30 729	2 197
Nettokassaflöde från investeringar		27 104	-11 049	32 842	-5 783
Kassaflöde från finansiering					
Upptagna lån		20 000	10 000	20 000	10 000
Återbetalning av lån		-52 000	-5 000	-52 000	-5 000
Förvärv av egna aktier		-14	-44	-14	-44
Betald aktieutdelning		-2 849	-2 850	-2 849	-2 850
Kassaflöde från finansiering		-34 863	2 106	-34 863	2 106
Förändring i likvida medel		248	160	516	-109
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		2 747	2 587	2 748	2 587
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		2 995	2 747	2 994	2 478

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER ALLMÄN INFORMATION

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är moderbolag i koncernen. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag med säte i Esbo och registrerad adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp och samtliga dotterbolag. Fordringar och skulder mellan företagen, intäkter och kostnader och andra interna transaktioner är eliminerade.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagen och den oavskrivna delen av deras eget kapital vid förvärvstidpunkten är i koncernbalansräkningen hänförd till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock.

Koncernaktiva för byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar är beräknade som linjära avskrivningar utgående från materiella och immateriella tillgångars ekonomiska livslängd.

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader.....	2 %
Affärs-, industri- och lagerbyggnader.....	3 %
Maskiner och inventarier.....	25 %
Övriga långfristiga utgifter.....	10–20 %

Enligt hyreskontrakten avskrivs saneringskostnader som debiteras hyresgästerna och väsentliga reparationsutgifter under hyreskontraktens löptid.

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 14 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt aktuella villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som ingår bland förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfogar över de uthyrda lokalerna.

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

Kostnader för underhåll är kostnader för användning, service och årliga reparationer som uppkommer vid sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och delas direkt upp i resultaträkningen.

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkter är i koncernen fastställda som nettobeloppet som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

RÖRELSEVINST

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobeloppet som fås då man från nettohyresintäkterna drar av personalkostnader, avskrivningar och övriga rörelsekostnader och lägger till övriga rörelseintäkter.

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänförs till.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
1. Omsättning				
Hysesintäkter	19 020	18 101	19 009	18 091
Övriga försäljningsintäkter	15	14	15	14
	19 035	18 115	19 025	18 105
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	883	736	883	736
Pensionspremier	145	108	145	108
Övriga lönebikostnader	65	71	65	71
	1 093	915	1 093	915
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	300	317	300	317
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 50.400,00 euro (56.913,47 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader och konstruktioner	5 387	4 536	0	0
Maskiner och inventarier	115	129	39	53
Övriga materiella tillgångar	186	188	0	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	0	2 700
	5 688	4 853	39	2 753
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	6 293	5 929	13 023	12 287
Fastighetsutveckling	419	0	419	0
Försäljningsförlust	10	728	10	800
Kostnader för försäljning och marknadsföring	443	77	443	77
Externa tjänster	167	173	167	173
Datakostnader	41	43	41	43
Övriga förvaltningskostnader	457	391	427	380
	7 831	7 341	14 531	13 760
Nettohyresintäkter	12 743	12 186		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	39	39	39	39
Uppdrag	39	4	39	4
	78	43	78	43

Koncernbokslut 2019

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 736	1 578
Från övriga	20	18	20	18
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	20	18	1 756	1 597
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-3	0	-50	-44
Till övriga	-1 406	-1 625	-1 405	-1 624
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 409	-1 625	-1 455	-1 668
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 389	-1 606	300	-71
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	2 986	462	2 986	462
Förändring i uppskjuten skatteskuld	96	183	0	0
	3 082	645	2 986	462

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
7. Immateriella och materiella tillgångar				
Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1	33 781	34 685		
Ökningar 1.1–31.12	52	1 564		
Minskningar 1.1–31.12	-2 613	-2 467		
Bokfört värde 31.12	31 220	33 781		

Koncernbokslut 2019

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	150 670	151 091		
Ökningar 1.1–31.12	14 127	1 367		
Minskningar 1.1–31.12	-24 701	-1 787		
Anskaffningsvärde 31.12	140 097	150 670		
Akkumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-45 984	-41 826		
Akkumulerade avskrivningar på minskningar	4 411	378		
Avskrivningar 1.1–31.12	-5 387	-4 536		
Bokfört värde 31.12	93 137	104 686		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1	3 269	3 337	260	318
Ökningar 1.1–31.12	121	248	48	173
Minskningar 1.1–31.12	-360	-316	-82	-230
Anskaffningsvärde 31.12	3 030	3 269	226	260
Akkumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-1 665	-1 615	-102	-236
Akkumulerade avskrivningar på minskningar	284	266	31	186
Avskrivningar 1.1–31.12	-301	-317	-39	-53
Bokfört värde 31.12	1 348	1 604	116	158
Ofullbordade förvärv 1.1	11 929	630		
Ökningar 1.1–31.12	0	11 688		
Minskningar 1.1–31.12	-11 507	-389		
Bokfört värde 31.12	422	11 929		
Summa materiella tillgångar	126 127	152 000	116	158
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			57 838	63 197
Ökningar 1.1–31.12			20	312
Minskningar 1.1–31.12			-5 423	-5 671
Anskaffningsvärde 31.12			52 435	57 838
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1	1	1	0	0
Anskaffningsvärde 31.12	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			67 998	86 639
Summa investeringar	1	1	120 433	144 478

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 52,4 Meur. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde ock bokföringsvärde är 55,6 Meur. För 18 bolags del är det verkliga värdet 59,4 Meur högre än bokföringsvärdet och för sex fastighetsbolags del är det verkliga värdet 3,7 Meur lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa sex fastighetsbolags del.

Koncernbokslut 2019

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp består av följande moder- och dotterbolag:

Företag

Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo

Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vanda	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16, Kervo	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Esbo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab.

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
9. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Av fastighetsaffärer	834	0	834	0
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	1 096	1 173
Skattefordringar	0	318	0	318
Övriga fordringar	97	89	18	3
	931	406	1 948	1494

Koncernbokslut 2019

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde
10. Eget kapital		
2010		
Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011		
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012		
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013		
Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014		
Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015		
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016		
Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017		
Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018		
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019		
Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12	21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	1 869	1 913	1 869	1 913
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital	-14	-44	-14	-44
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	1 855	1 869	1 855	1 869
Ackumulerade vinstmedel 1.1	43 537	43 630	34 166	36 870
Aktieutdelning	-2 849	-2 850	-2 849	-2 850
Räkenskapsårets resultat	9 089	2 757	11 949	146
Ackumulerade vinstmedel 31.12	49 777	43 537	43 266	34 166

Koncernbokslut 2019

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Summa eget kapital	72 660	66 433	66 149	57 062
Utdelningsbara medel			45 121	36 034
11. Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 980	3 489	0	0
12. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	6 298	8 729
	0	0	6 298	8 729
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	166	231	166	231
Säkringsskulder (swap)	67	97	67	97
Personalkostnader	227	175	227	175
Periodiserad skatt	2 276	0	2 276	0
Fastighetsförvärv	0	920	0	253
Av fastighetsaffärer	89	0	89	0
Övriga	175	115	49	31
	2 998	1 538	2 873	788
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	38 000	42 000	38 000	42 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	-4 921	-1 908	-4 921	-1 908

Räntesäkringarna förfaller 31.12.2019 på följande sätt (euro):

Räntesäkringar som gäller < 1 år	5 000 000
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	
Räntesäkringar som gäller 3 år >	33 000 000
	38 000 000

Ränteswapavtalen har bundits till tre månaders euribor. Av låneportföljen i slutet av året på 50 miljoner euro har 10 miljoner euro bundits till tre månaders euribor, 5 miljoner euro till tolv månaders euribor och 35 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncernen tillgång till limiter på 14 miljoner euro.

Bolagets mål är en kontrollerad och lönsam tillväxt. För detta ändamål kommer bolaget även framöver att förnya lån som förfaller och uppta nya lån. Bolaget skyddar sig mot ränteförändringar för lån med rörlig ränta med hjälp av ränteswapavtal. Ränteswap-avtalen har ingåtts enligt bolagets riskhanteringspolitik. Enligt styrelsens riskhanteringsprinciper ska säkringsgraden vara minst 50 %, men den kan tillfälligt vara lägre än så. Ränteswap-avtalen redovisas enligt prestationsprincipen under avtalens giltighetstid.

Koncernbokslut 2019

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
14. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	50 000	82 000	50 000	82 000
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	16 247	16 232	16 247	16 232
-fastighetsinteckningar	34 976	61 530		
Säkerheter totalt	51 223	77 762	16 247	16 232
Övriga åtaganden				
Hyresansvar för överlåtna fastigheter	1 000	0	1 000	0
Hyres- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar		2 843	3 855	

Koncernens fastighetsbolag är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera momsavdrag för fastighetsinvesteringar och aktiverade grundförbättringsutgifter, om fastighetens skattepliktiga användning minskar under kontrollperioden.

15. Försäkringsvärden 31.12.2019

Bolaget har avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.), och koncernens fastighetsbestånd är försäkrat till fullt värde. Bolagets försäkringar har sedan 1.1.2004 tecknats hos Fennia och Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo (f.d. Fennia-Pension).

16. Närståendekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendekrets. Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendekretsen.

Koncernbokslut 2019

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2019

	st.	%	Röster	%
Aktier	23 737 167	100	23 737 167	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2019 (10 största)

	Aktier	Av aktierna och rösterna
Aktieägare	st.	%
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,16
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas dödsbo	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
Övriga	325 359	1,37
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 737 167	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2019 ett direkt innehav på sammanlagt 1 345 980 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 5,7 % procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 70,21 % i bolaget.

Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 45 121 281,01 euro, varav räkenskapsårets vinst är 11 949 479,64 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 737 167 aktier 0,12 euro per aktie, sammanlagt 2 848 460,04 euro
- och att 42 272 820,97 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 28 februari 2020

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
verkställande direktör

Vi har idag avgivit vår revisionsberättelse över den av oss utförda revisionen.

Helsingfors, den 28 februari 2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionsammanslutning
Janne Rajalahti, CGR

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP

REVISION AV BOKSLUTET

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av deras verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (fo-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2019. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

GRUND FÖR UTTALANDET

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Oberoende

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernföretagen enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR BOKSLUTET

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av dessa.

Revisionsberättelse

REVISORNS ANSVAR FÖR REVISIONEN AV BOKSLUTET

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av moderbolagets eller koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om moderbolagets eller koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett moderbolag eller en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för vårt uttalande.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

ÖVRIGA RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen som vi fick tillgång till före datumet för denna revisionsberättelse, är verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

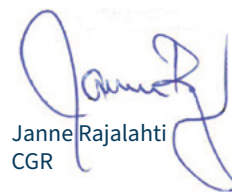
Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. För verksamhetsberättelsens del är det ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgår från vårt arbete på den övriga informationen som vi fick tillgång till före datumet för denna revisionsberättelse, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i den aktuella övriga informationen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Helsingfors 28.2.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning



Janne Rajalahti
CGR

Fastighetsplacering och -förädling

31.12.2019 SITUATION

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena. Målet med förädlingsverksamheten är att genom effektivt planerande och genomförande producera högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egna långsiktiga placeringsportfölj.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomannotko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Gylénintie 2
- 6 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 7 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 8 Koy Kivensilmänkuja 2
- 9 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 10 Koy Petikon Palvelutalo
- 11 Koy Tiilitie 8
- 12 Koy Tiilitie 10
- 13 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 14 Koy Äyritie 4
- 15 Koy Vantaan Äyri
- 16 Koy MotorCenter Konala



- 17 Koy Keravan Huhtimontie 16
- 18 Koy Muijala
- 19 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 20 Koy Vantaan Tiilitie 11

- 21 Koy GCC Kerka II
- 22 Koy Sinikalliontie 7
- 23 Koy Sinimäentie 6
- 24 Koy Pressi Smart Premises C

1 Esbo/Finno, Finlänndarvägen 7

Kontorsfastighet
5 808 m²

Hyregäster:

- Carpentum Oy
- Suomen Urheiluhierontakeskus Oy
- fischer Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Orthex Finland Ab
- Oy Senseware Ltd
- Elixia Base
- Prime House Oy LKV

2 Esbo/Kilo, Karaåkersvägen 11–13

Kontorsfastighet
3 774 m²

Hyregäster:

- EKK:n Kannatusyhdistys ry

3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 699 m²

Hyregäster:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Ahlsell Oy

4 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 372 m²

Hyregäster:

- Etteplan Oyj
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy
- Komppi Oy
- Coronaria Contextia

5 Helsingfors/Drumsö, Gylénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 579 m²

– Inga hyrestagare

6 Helsingfors/Äggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 646 m²

Hyregäster:

- Schenker Oy
- Victor Ek Muutot Oy
- Suomen Messut Oy

- 7 Helsingfors/Bocksbacka, Frälsevägen 10**
Kontorsfastighet
2 449 m²
Hyregäster:
– NHK Rakennus Oy
– Oy Sandman-Nupnau Ab
– Putkikierre Oy
- 8 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2**
Kontorsfastighet
3 069 m²
Hyregäster:
– Lääkäriasema Klinikka 1
– Axxel Utbildning Ab
- 9 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgården 1**
Kontors- och lagerfastighet
4 038 m²
Hyregäster:
– Cemet Oy
– Posti Oy
- 10 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6**
Affärsfastighet
5 685 m²
Hyregäster:
– Heidelberg Baltic Finland Oü
– BLC Turva Oy
– Polarwell Services Oy
– Punamusta Oy
- 11 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8**
Kontors- och lagerfastighet
2 021 m²
Hyregäster:
– Viria Security Oy
– Cervius Oy
- 12 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10**
Kontors- och lagerfastighet
1 760 m²
Hyregäster:
– Signal Partners Oy
- 13 Helsingfors/Skomakarböle, Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5-7**
Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 080 m²
– Uthyr i sin helhet till Ramirent Oyj
- 14 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4**
Kontors-, produktions- och lagerfastighet
9 057 m²
Hyregäster:
– Philips Oy
– Profound Medical Oy
– Limitless Oy
– MTAB Suomi Oy
- 15 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6**
– byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter
- 16 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21**
Affärsfastighet
2 420 m²
Hyregäster:
– K1 Katsastajat Oy
– Kärkikiinnike Oy
– Päivän Peili Oy
– Tuulilasivarikko Oy
– Malmberg-Elektro Oy
– Ramirent Finland Oy
- 17 Kervo/Ytterkervo, Huhtimovägen 16**
Kontors- och produktionsfastighet
9 251 m²
– Uthyr i sin helhet till Europress Group Oy
- 18 Lojo/Muijala, Sauvobrinken 12**
Affärs- och lagerfastighet
3 675 kvadratmeter
– Uthyr i sin helhet till Constructor Finland Oy
- 19 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1-3**
Motion och välstånd
3 373 m²
– Uthyr i sin helhet till SATS Finland Oy
- 20 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9**
Industirifastighet
4 358 m²
– Uthyr i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland
- 21 Kervo/Ytterkervo, Ytterkervovägen 83**
Industirifastighet
4 314 m²
Hyregäster:
– SRV Infra Oy
– TIP Trailer Services Finland AB
- 22 Esbo/Blåbacka, Blåbergsvägen 7**
Kontorsfastighet
5 094 m²
Hyregäster:
– B Solutions Oy
– Tunturi-Hellberg Oy
- 23 Esbo/Blåbacka, Blåbackavägen 6**
Affärsfastighet
20 973 m²
Hyregäster:
– Infinera Oy
– Garden Living Oy
– Eläinklinikka Livet Oy
– Celltech Oy
- 24 Vanda/Vandaforsen, Nyhetsvägen 3, Pressi C hus**
Kontors-, produktions- och lagerfastighet
5 848 m²
Hyregäster:
– Otis Oy
– Anticimex Oy
– HNS Samkommun
– Carrier Oy

Fastighetsplacerings- och förädlingsverksamhet



FASTIGHETSUTVECKLING

Inom Julius Tallberg-Fastigheter avses med fastighetsutveckling åtgärder som vidtas för att öka fastighetens värde. Ett projekt kan handla om att ändra en ägd fastighets användningssyfte eller affärsidé, öka byggnadsrätten, utnyttja oanvänd byggnadsrätt eller att kombinera allt detta. Ett projekt kan också gå ut på att förvärva en helt ny fastighet och ändra den enligt den kommande användarens behov. Fastighetsutvecklingsprojekt genomförs aktivt tillsammans med myndigheter, kommande användare, planerare och andra involverade intressenter. Genom aktiva utvecklingsåtgärder säkerställer vi fastigheternas kvalitet och en hög uthyrningsgrad.

År 2019 hade bolaget flera pågående projekt som förutsätter planändringar, eftersom bolaget strävade efter att ändra användningssyftet till bostadsbyggande. De pågående utvecklingsprojekten omfattar byggrätt på ca 75 000 kvadratmeter våningsyta för bostadshöghus i områden som utvecklas starkt och som är tillgängliga med rälstrafik i Kera i Esbo, Dickursby och Aviapolis i Vanda samt Drumsö i Helsingfors.

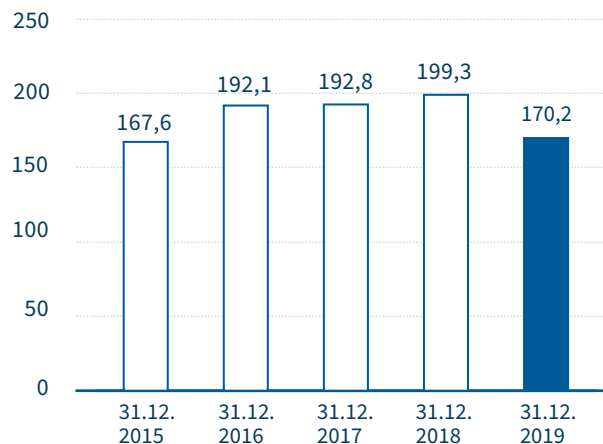
Ändringen av detaljplanen för fastigheten vid Gyldénsvägen 2 på Drumsö väntas bli fastställd senast hösten 2020. Därefter möjliggör ändringen av detaljplanen ett bostadsvåningshus med ca 4 400 våningskvadratmeter på fastigheten. Bostädernas parkeringsplatser kommer att ligga under

en gårdsplatta som gränsar till en park. Objektet är beläget precis vid ingången till metron, och på gångavstånd finns både köpcentret Lauttis, som blev klart 2016, och havsstranden med sina fina rekreativsmöjligheter. Arkitektbyrån SARC ansvarade för projektets arkitekturplanering.

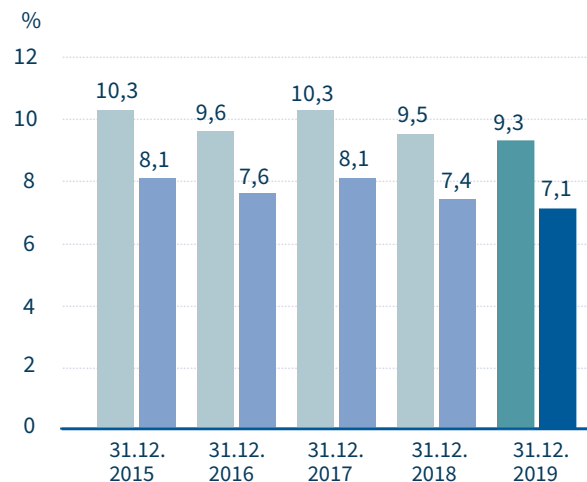


Fastighetsinnehavsanalys

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



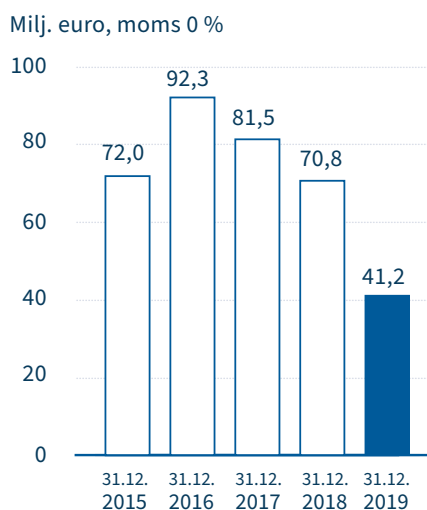
NETTOHYRESINTÄKT-%



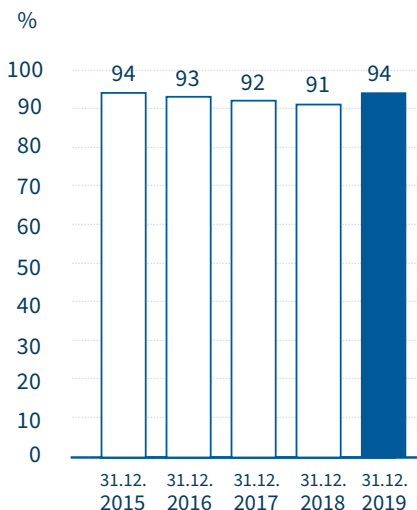
FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

IFRS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

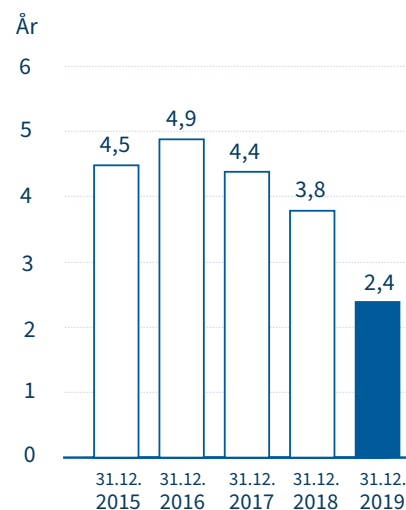
TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN 2015–2019



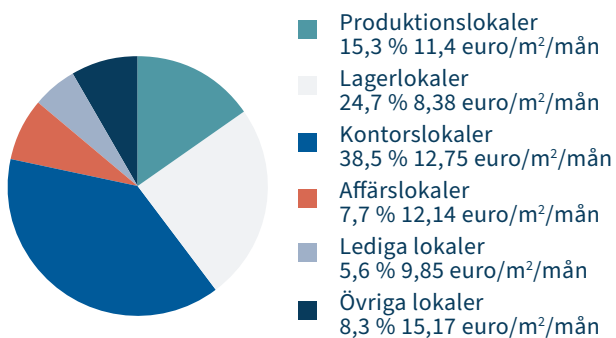
AVKASTNINGSVÄGD UTHYRINGSGRAD 2015–2019



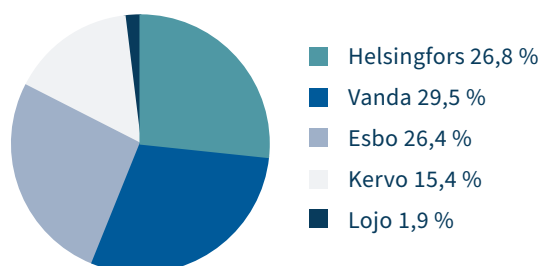
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID, MEDELVÄRDE 2015–2019



HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN. (MOMS 0 %)



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



Fastighetssammandrag

FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2019

	Ägar- andel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, m ²				Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffnings- år
Fastighetens namn			Affär	Kontor	Lager/ produktion	Övriga		
HELSINGFORS								
Koy Gyldenintie 2	100	3 579	630	2 403	406	141	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	23 646	0	0	23 646	0	0	2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²⁾	4 038	0	1 518	2 520	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³⁾	3 069	0	2 616	453	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011
Totalt		45 281	2 955	9 589	31 709	1 029	19 285	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 774	0	3 341	0	433	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	5 808	207	3 041	1 040	1 520	0	2005
Koy Kappelitie 6	100	8 372	0	7 005	425	942	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 699	1 885	1 838	659	317	2 299	2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 973	602	8 559	11 322	490	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	5 094	0	4 495	159	440	0	2016
Totalt		48 719	2 694	28 279	13 605	4 142	29 269	
VANDA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	9 057	0	3 465	4 940	652	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 685	623	1 547	3 435	80	130	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 021	0	791	1 230	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	770	130	484	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358	0	329	3 627	402	0	2012
Koy Pressi Smart Premises	100	5 848	0	4 370	982	497	83	2018
Totalt		32 102	723	11 262	14 984	5 134	28 906	
LOJO								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	6 876	2011
KERVO								
Koy Keravan Huhtimontie 16	100	9 251	0	1 404	7 847	0	13 535	2010
Koy Keravan Huhtimontie 20	100			0				2017
Koy GCC Kerca II	100	4 314	0	475	3 839	0	260	2014
Totalt		13 565	0	1 879	11 686	0	13 795	
SAMTLIGA TOTALT								
		143 342	6 372	53 713	72 953	10 304	98 131	

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2047.

³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S FASTIGHETSINNEHAV

Catella Property Oy:s Värderings- och konsulteringsjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2019. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2017 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 24 fastigheter som alla värderades för ett år sedan 31.12.2018. Huhtimovägen 16 i Kervo har sålts 3.1.2020 och i värderingen användes försäljningspris som marknadsvärde. Sju av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Hyvleri-vägen 2, Hasabackavägen 15, Korsåkersvägen 21, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1 och Stapelstadsvägen 37. Sex av fastigheterna är belägna i Esbo vid adresserna Kapellvägen 6, Karaåkersvägen 11-13 (två fastigheter), Bäcksänkan 3, Blåbergsvägen 7, Blåbackavägen 6 och Finländarvägen 7. Sju av fastigheterna är belägna i Vanda vid adresserna Konvalj-

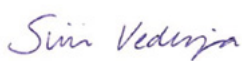
vägen 1-3, Petikkovägen 6, Tegelvägen 8, Tegelvägen 9, Tegelvägen 10, Örevägen 4-6 och Nyhetsvägen 3C. I tillägg till är en fastighet i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12. Finländarvägen 5 och Juva industrigatan 15 i Esbo och Louhostie 2 i Tusby har sålts i 2019.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 94,4 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid förkortats ungefär 37 procent och värdet av hyreskontrakten sjunkits ungefär 42 procent. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar ganska väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott, förutom i Gyldénsvägen 2, Kvarnorsgränden 2 och Blåbergsvägen 7 som har värderats som utvecklingsfastigheter. Det finns rikligt av outnyttjad byggnadsrätt mest på fastigheterna vid adresserna Stapelstadsvägen 37, Karaåkersvägen 13, Blåbackavägen 6 och Örevägen 6.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt ett-hundrasjuttio miljoner ett-hundrafemtio-tusen (170.150.000) euro per 31.12.2019. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 29.1.2020

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringsjänst



Sini Vedenoja
Värderingsexpert
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)



Arja Lehtonen
Chef för värderings och konsulteringsjänst
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)



Vi förvandlar dina drömmar till lokaler



Kontorslokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler