

1.3.2021

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2020

Tilikauden liikevaihto 16,0 M€ alitti -15,8 % edellisvuoden liikevaihdon (19,0 M€) ja nettovuokratuotto aleni 12,7 M€: sta 10,0 M€: oon. Liikevaihdon lasku johtui vuoden 2019 lopussa ja vuoden 2020 alussa toteutuneista kiinteistömyynneistä. Yhtiö myi Keravan Huhtimontie 16 ja Espoon Luomannotko 3 - kiinteistöt alkuvuoden 2020 aikana. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen tulosvaikutus vuoden 2020 tulokseen. Yhtiö hankki loppuvuoden 2020 aikana Otaniemen Laurea Espoo, Hakakalliontie 13 Hyvinkää ja Konalaterna Helsinki - kiinteistöt. Hankitut kohteet vaikuttivat liikevaihtoon vain loppuvuoden aikana.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 7,8 M€ (12,2 M€). Tilikaudella 2020 kirjattiin 6,0 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2019 9,1 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2020 oli 42,1 M€ (41,2 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,2 v. (2,4 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 93 % (94 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2020 oli ulkopuolisen arvion mukaan 182,5 M€ (31.12.2019: 170,2 M€).

(FAS)	9–12/20	9–12/19	1–12/20	1–12/19
Liikevaihto (1000 €)	6 056	6 393	16 020	19 035
Tulos ennen veroja (1000 €)	827	9 792	7 846	12 171
Tulos/osake, €	0,03	0,31	0,24	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,11	0,07	0,33	0,34
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä, €			3,14	3,06
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, €			4,70	4,60
Taloudellinen vuokrausaste			93 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			52 %	56 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			59 %	63 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 35,1 M€ (2,7 M€). Investoinneista noin 31,0 M€ kohdistui uudishankkeisiin. Muut investoinnit olivat muissa kiinteistökohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen osa yhtiön vastuullisuustoimintaa. Energiatehokkuusinvestointeja toteutettiin vuoden 2020 aikana yhdeksässä kiinteistössä. Toimenpiteillä tavoitellaan noin 3 300 MWh vuotuisia säästöjä kiinteistöjen sähkön- ja lämmön kulutuksessa.

Yhtiö hankki omistukseensa 20.8.2020 tehdyllä kaupalla Espoon Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Otaniemen Laurea -korkeakoulukampuskiinteistön Laurea-ammattikorkeakoulu Oy:ltä. Kohde on valmistunut vuonna 1994 ja sitä on uudistettu useaan kertaan vuosina 2003–2005, 2011 ja 2015. Laurea ammattikorkeakoulu jatkaa toimintaansa kampuskiinteistöllä ja se on vuokrannut koko kohteen kiinteistökaupan yhteydessä tehdyllä vuokrasopimuksella. Kohteen sijainti kehittyvällä Pohjois-Tapiolan ja Otaniemen alueella luo erinomaiset mahdollisuudet kehittää kiinteistöä tulevaisuudessa. Alueella on käynnissä useita rakennushankkeita ja Raide-Jokerin linjan rakentuminen alueelle vahvistaa edelleen alueen vetovoimaa.

Yhtiö hankki 26.8.2020 tehdyllä kaupalla Hyvinkäällä Hakakallion alueella sijaitsevan logistiikka- ja varastokiinteistön Suka Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1994 valmistunut varastorakennus, jota on laajennettu vuosina 1997, 2001 ja 2004. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 15.347 m² ja se on kokonaan vuokrattu

pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kesko Oyj:lle, Onninen Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Hakakalliontie 13, Hyvinkää.

Yhtiö hankki 29.10.2020 tehdyllä kaupalla Helsingissä Konalan alueella sijaitsevan KOy Konalateran toimisto- ja pienteollisuuskiinteistön Elite Alfred Bergin hallinnoimalta Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:ltä. Kohde on valmistunut vuonna 1991 ja rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 14.876 m². Kohteessa toimii lähes 50 vuokralaista. Kohde vahvistaa Tallbergin olemassa olevaa toimitilarjontaa ja luo entistä paremmat mahdollisuudet palvella asiakkaitaan Konalan alueella.

Yhtiö myi 3.1.2020 tehdyllä kaupalla Keravalla sijaitsevan KOy Huhtimontie 16 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on vuonna 2009 valmistunut teollisuuskiinteistö, jota on laajennettu vuosina 2016 ja 2019. Vuokrattava pinta-ala on lähes 10 000 htm² ja kiinteistö on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Europress Group Oy:lle, joka on johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja Pohjois-Euroopassa.

Yhtiö myi 15.5.2020 tehdyllä kaupalla Espoon Olarinluomassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Luomannotko 3 -nimisen yhtiön koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on vuonna 1982 valmistunut liike-, varasto- ja toimistokiinteistö ja kohteen vuokrattava pinta-ala on 4.700 m².

Kohteiden myynnit ja hankinnat liittyvät Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

Covid-19-epidemian vaikutukset yhtiön liiketoimintaan olivat suhteellisesti vähäiset. Yhtiön asiakkaista vain pieni osa toimii toimialoilla, joihin koronaepidemia on vaikuttanut suoraan voimakkaasti.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Valtiovarainministeriön viime joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan talouden toipumisen covid-19-epidemiasta ennustetaan tapahtuvan vuoden 2021 aikana. Epidemian toinen aalto ja rokotusten odotettua hitaampi edistyminen hidastavat talouskasvua vielä alkuvuoden aikana. Kotimaassa palveluiden kysyntä pysyy edelleen heikkona. Vienti ja teollisuustuotanto kärsivät globaalin pandemian jatkumisesta ja kääntyvät kasvuun vuoden 2021 aikana. Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,5 % v. 2021.

Alkuvuonna kasvu on vielä hidasta, mutta epidemian hellittäessä kasvun odotetaan nopeutuvan. Yksityisen kulutuksen ennustetaan kasvavan 3,8 % v. 2021. Palveluiden kulutuksen odotetaan palautuvan hitaammin kuluttajien luottamuksen vahvistuessa vähitellen. Yksityisten investointien kasvu jatkuu heikkona vielä vuoden 2021 alussa. Suomen BKT:n arvioidaan kasvavan 2,0 % vuonna 2022 ja 1,4 % vuonna 2023.

Vuoden 2021 aikana jatkuva covid-19-epidemia sekä hallituksen päättämät yrityksiä, kansalaisia ja talouden elpymistä tukevat toimet pitävät julkisen talouden alijäämän hyvin suurena myös v. 2021. Vuonna 2021 velkasuhteen kasvun odotetaan hidastuvan, jos epidemia väistyy ja ennustettu talouden kasvu toteutuu.

Catellan kevään 2021 markkinakatsauksen mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2020 oli 5,7 miljardia euroa, mikä ylittää vuosien 2010–2019 vuotuisen 5,0 miljardin keskiarvotason. Vuoden alku oli vahva ja ensimmäisellä kvartaalilla saavutettiin ennätyskorkea 3,0 miljardin euron volyyymi. Koronaviruspandemian seurauksena markkina kuitenkin lähes pysähtyi maaliskuun jälkeen, ja toisen kvartaalin noin 400 miljoonan euron volyyymi oli alhaisin sitten vuoden 2013 kolmannen kvartaalin. Vuoden lopussa tehtiin kuitenkin taas useita kauppia, ja neljännen kvartaalin volyyymi oli noin 1,7 miljardia euroa. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2020 kaupankäyntivolymymistä oli peräti 53 %.

Catellan katsauksen mukaan toimitilat olivat edelleen vaihdetuilla tilatyypeillä ja niiden osuus vuoden 2020 volyyymistä oli 27 %. Toiseksi vahvimmin vaihdetuilla tilatyypeillä olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt, joiden osuus oli 25 %. Asunnot olivat kolmanneksi vaihdetuilla tilatyypeillä noin 20 % osuudella. Logistiikkakohteisiin kohdistui suurta sijoittajakysyntää, mutta kohteiden vähäinen määrä rajoittaa kaupankäyntiä ja nostaa myynnissä olevien kohteiden hintoja. Liiketilöiden sijoittajakysyntä oli vähäistä päivittäistavarakauppoista lukuun ottamatta. Syynä tähän oli luonnollisesti covid-19-epidemia ja verkkokaupan aiheuttama yleinen kaupan alan murros.

Alhainen korkotaso pitää kiinteistöt edelleen houkuttelevana sijoituskohteena ja kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan odotetaan säilyvän erittäin korkealla vuoden 2021 aikana. Globaali sijoitusvarallisuus on edelleen kasvanut muun muassa keskuspankkien elvytystoimien seurauksena ja sijoittajat etsivät aktiivisesti sopivia sijoituskohteita.

Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus kääntyi Catellan katsauksen mukaan 0,1 prosenttiyksikön laskuun viime kesään verrattuna ja on nyt 3,4 %. Logistiikka- ja liiketilöiden prime-tuottovaatimet pääkaupunkiseudulla alkavat lähentyä toisiaan, ollen logistiikassa 5,6 % ja liiketiloissa 4,9 %. Pääkaupunkiseudun toimitilöiden vajaakäyttöaste viime vuoden vaihteessa oli 12,2 %, jossa oli lievää kasvua viime kesään verrattuna. Teollisuus- ja logistiikkatilöiden vajaakäyttö on vähentynyt ja oli vuoden vaihteessa 3,9 % tasolla.

Liiketilöjen vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla on hieman kasvanut, mutta on edelleen alhaisella 3,1 % tasolla. Markkinassa ei odoteta radikaalia muutosta kiinteistöjen arvostuksissa ja kohteiden hinnoittelussa.

Prime-kohteiden vuokrien ennustetaan säilyvän nykyisellä tasolla kaikissa tilatyypeissä pääkaupunkiseudulla. Toimisto- ja liiketilöjen prime-tuottovaateiden ennustetaan säilyvän nykyisellä tasolla mutta teollisuus- ja logistiikkakohteiden prime-tuottovaateen ennustetaan laskevan edelleen.

Epidemian väistyminen ja sen seurauksena ennustetun Suomen talouden elpymisen ja kasvun myötä pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla vallitsee positiiviset odotukset liiketoiminnan kehitykselle vuoden 2021 aikana.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2020 oli 16,0 M€ (19,0 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 93 %:ssa (94 %), ja nettovuokratuotto oli 10,0 M€ (12,7 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 7,8 M€ (12,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,24 € (0,38 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 52 % (56 %) ja markkina-arvoin 59 % (63 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,7 M€ (8,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 33,1 M€ (3,6 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 21,6 M€ (30,7 M€)

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 4,5 M€ (-34,9 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 10,0 M€ (52,0 M€). Uusia lainoja otettiin 20 M€ (20 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 2,7 M€ (14 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2020 olivat 60,0 M€ (50,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy keväällä erääntyvä 5 miljoonan euron luotto.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2021–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2020 oli 33,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (76 %).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 23.4.2020- 14.5.2020 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 570.701 kpl (3.017 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2020 on 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2020. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -1,0 M€ (-1,1 M€) ajankohtaan 31.12.2019 verrattuna. Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä -13,4 M€ (+28,1 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2020 oli yhteensä 182,5 M€ (31.12.2019: 170,2M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2019 oli 8,3 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2021.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2020 oli 4,70 €/osake (31.12.2019: 4,60 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 7.4.2020 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2019 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 23.4.2020 ja 14.5.2020 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 570.701 kpl.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 12.1.2021 tehdyllä kaupalla KOy Gyldénintie 2 osakekannan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikois-sijoitusrahastolle. Kiinteistön asutuskäytön mahdollistama uusi asemakaava vahvistui heinäkuussa 2020. Kohteen nykyinen rakennus puretaan ja sen tilalle tullaan toteuttamaan uusi 4.400 kerrosneliömetrin suuruinen asuinkerrostalo, jonka toteuttamisesta vastaa Pohjola Rakennus Oy Suomi. Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2021 tulokseen.

Vuoden 2021 alusta yhtiö on hankkinut uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissään käytettävälle sähkölle. Jatkossa käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua sähköä.

VUODEN 2021 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2021 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.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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.

Visionamme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 7.4.2021 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2020 olivat 45,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 6,3 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2020 jaetaan osinkoa 0,13 euroa/osake eli yhteensä n. 3,0 M€.

Espoossa 1.3.2021

Hallitus

Jakelu: Internet sivut www.tallberg.fi
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	9-12/20	9-12/19	1-12/20	1-12/19
Vuokrausaste, %			93	94
Liikevaihto, teur	6 056	6 393	16 020	19 035
Liikevoitto, teur	1 228	10 227	8 941	13 560
Tulos/osake,eur	0,03	0,31	0,24	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,11	0,07	0,33	0,34
Oma pääoma /osake, eur			3,14	3,06
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			7,0	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.			7,8	13,1
Omavaraisuusaste, %			51,7	55,8
Investoinnit yhteensä, Meur	14,1	0,7	35,1	2,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	232,3	11,5	218,9	14,1
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 166 466	23 737 167
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 373 318	23 739 528
Henkilökunta katsauskauden lopussa			5	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/20	9-12/19	1-12/20	1-12/19
Liikevaihto	6 056	6 393	16 020	19 035
Liiketoiminnan muut tuotot	0	9 136	5 975	9 136
Kulut				
Poistot	-1 769	-1 956	-4 770	-5 688
Liiketoiminnan muut kulut	-3 059	-3 346	-8 284	-8 923
Liikevoitto	1 228	10 227	8 941	13 560
Rahoituskulut (netto)	-401	-435	-1 094	-1 389
Voitto ennen veroja	827	9 792	7 846	12 171
Tuloverot	-203	-2 437	-2 160	-3 082
Katsauskauden voitto	624	7 354	5 687	9 089
Tulos/osake, EUR	0,03	0,31	0,24	0,38

KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVAT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet	139 317	126 127
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	139 319	126 128
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	435	143
Lainat ja muut saamiset	652	1 587
Rahavarat	1 411	2 995
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	2 498	4 724
VASTAAVAA YHTEENSA	141 817	130 853
VASTATTAVAA		
OMA PAAOMA		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	0	1 855
Kertyneet voittovarot	46 084	40 689
Katsauskauden voitto	5 687	9 089
OMA PAAOMA YHTEENSA	72 798	72 660
VIERAS PAAOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	55 000	45 000
Muut velat		
Laskennalliset verovelat	2 560	2 980
	57 560	47 980
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	6 458	5 213
Lyhytaikaiset korolliset velat	5 000	5 000
	11 458	10 213
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	69 018	58 193
VASTATTAVAA YHTEENSA	141 817	130 853

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/20	1-12/19
LIKETOIMINNAN RAHAVIRRAAT		
Katsauskauden tulos	5 687	9 089
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	4 770	5 688
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-5 089	-8 537
Rahoituserät	1 094	1 389
Verot	2 160	3 082
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	645	-260
Osto- ja muiden velkojen muutos	33	-565
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 141	-1 504
Saadut korot	-2	20
Maksetut verot	-485	-396
LIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	7 672	8 007
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAAT		
Investoinnit aineettomiin ja		
aineellisiin hyödykkeisiin	-33 070	-3 625
Muiden sijoitusten myynti	21 615	30 729
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-2 252	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-13 707	27 104
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT		
Lainojen nostot	20 000	20 000
Lainat emoyhtiölle	0	
Lainojen takaisinmaksut	-10 000	-52 000
Omien osakkeiden hankinta	-2 700	-14
Maksetut osingot	-2 848	-2 849
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT	4 452	-34 863
Rahavarojen muutos	-1 583	248
Rahavarat katsauskauden alussa	2 995	2 747
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 411	2 995

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184
5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017
31.12.2019 Ulkona olevat osakkeet	23 737 167
5-8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701
31.12.2020 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466

LIITETIEDOT**JOHDANNAISSOPIMUKSET**
1000 EUR

31.12.2020 31.12.2019

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	33 000	38 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-4 243	-4 921

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2020 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2019 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2018). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT
1000 EUR

31.12.2020 31.12.2019

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	60 000	50 000
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	17 516	16 247
Kiinnitykset kiinteistöihin	19 980	34 976
Muut vastuut	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382