



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n Vuosikertomus 2020



Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2020	3
Asiakkuudet, vuokraus ja kiinteistönhuolto	4
Kiinteistökehitys.....	6
Tietoja osakkeenomistajille.....	8
Hallituksen toimintakertomus	9
Konsernitilinpäätös.....	12
Konsernin tuloslaskelma	12
Konsernitase	12
Konsernin rahavirtalaskelma	14
Konsernin liitetiedot	15
Osakepääoma ja osakkeet	22
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	23
Tilintarkastuskertomus	24
Kiinteistöomaisuusanalyysit	26
Kiinteistöyhteenveto	27
Arviointilausunnot	28
Kiinteistömme 31.12.2020	30

Muutamme unelmat tilaksi

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Vahvan asiantuntijuutemme avulla luomme sinulle ja liiketoiminnallesi uusia mahdollisuuksia. Palvelemme sinua henkilökohtaisesti ja välittäen.

tallberg.fi

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2020

Vuotta 2020 kuvailtaessa ei voi tulla mieleen kuin sanat ennakoinen ja yllättävä. Vuoden hyvän alun katkaisi maaliskuussa Suomessakin todettu koronaviruspandemia. Sillä oli vaikutuksia yritysten toimintaan ensi päivistä lähtien. Negatiivisen vaikutuksen ohessa syntyi vahvaa tahtoa ja yhteishenkeä ratkoa vaativiakin tilanteita. Kiitos kuuluu lausua tänä vuonna poikkeuksellisesti jo katsauksen alkuriveillä.

” Koen vuoden 2020 myös monilla tavoin myönteiseksi, sillä tänä aikana asiakkaamme, yhteistyökumppanimme, henkilöstömme ja yhtiön hallitus ponnistelivat kaikki määrätietoisesti pitääkseen liiketoiminnan ja yhteiset hankkeemme vauhdissa ja mielialamme korkealla. Siitä kiitän kaikkia tämän viestin välityksellä.

Monipuolisuus on voimavara

Kiinteistöportfoliomme koostuu toimisto-, liike-, tuotanto- ja varastokiinteistöistä, ja asiakaskuntamme kattaa useita eri toimialoja, toimintoja ja eri kokoisia yrityksiä. Monipuolisuus on Tallbergin voimavara myös poikkeuksellisin aikoina. Vuoden aikana teimme asiakkaidemme kanssa aktiivisesti yhteistyötä ja löysimme yhdessä ratkaisuja muuttuviin tarpeisiin. Kohteidemme taloudellinen vuokrausaste olikin vuoden lopussa hyvällä tasolla.

Myös kiinteistöjen ylläpitoon kohdistui koronapandemian aiheuttamia paineita. Puhtaanapito sekä etätöiden vuoksi tyhjäksi mahdollisesti jääneiden kohteiden kustannusten hallinta onnistuttiin vuoden aikana hoitamaan asiakkaidemme kanssa yhteistyössä.

Kiinteistöjen laadun parantamisen, kiinteistöhuollon ja ylläpidon uudelleen järjestämisen sekä energiatehokkuuden suhteen otimme vuoden aikana isoja askelia eteenpäin. Asetimme myös tavoitteeksemme kohteidemme hiilineutraaliuden. Keväällä 2021 tarkennamme, milloin ja millä keinoilla tavoite saavutetaan.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden odotetaan tasaantuvan jo alkuvuodesta 2021

Kiinteistösijoitusmarkkinoihin pandemia vaikutti nopeasti, ja vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä kiinteistökauppa lähes pysähtyi. Vuoden loppupuoliskolla tilanne kuitenkin piristyi. Me hankimme päättäneenä vuonna omistukseemme kolme uutta kiinteistöä (s. 7).

Vuoden 2021 alussa arvioimme, että sijoitusmarkkinat toipuvat kohtuullisen nopeasti, koska korkotason odotetaan pysyvän pitkään alhaisena. Haasteena on edelleen sopivien kiinteistökoh- teiden vähäinen määrä.

Kiinteistökehittäminen kulkee käsi kädessä kiinteistösijoitta- misen kanssa. Onnistuimme vuonna 2020 edistämään usei- den kohteidemme käyttötarkoituksen muutoksiin ja kaavake- hitykseen liittyviä hankkeita. Näistä esimerkkinä vuoden 2021 alussa onnistuneesti loppuun saatettu Helsingin Gyldenintie 2:n myynti. Hankkeen taustalla on kesällä 2020 vahvistuksen saanut asemakaavan muutos, joka mahdollistaa 4 400 kerrosneliömet- rin laajuisen asuinrakennuksen toteuttamisen tontille.

Espoossa, 1.3.2021

Timo Valtonen
toimitusjohtaja



LIIKETOIMINNAN KEHITYSHANKKEET VUODEN 2020 AIKANA

- ▶ Liiketoimintaprosessin laaja uudistaminen kehittää asiakaspalvelua, kiinteistöolosuhteita, huollon laatua ja energiatehokkuutta
- ▶ Tietojärjestelmien uudistaminen sujuvoittaa toimintaa ja vahvistaa tiedon tehokasta hyödyntämistä

TALOUDELLINEN TULOS

Liikevaihto oli 16 milj. euroa (19 milj. euroa v. 2019)
Nettovuokratuotto 10,0 milj. euroa (12,7 milj. euroa)
Toteutuneet kiinteistömyynnit 22,4 milj. euroa
Toteutuneet investoinnit kiinteistöihin 35,1 milj. euroa
Taloudellinen vuokrausaste 93 % (94 %)

Vuosi kirkasti yhteistyön ja vuorovaikutuksen merkitystä

Vuosi 2020 alkoi hyvissä merkeissä: taloudellinen tilanne oli suotuisa ja yritykset luottivat tulevaisuuteen. Maaliskuussa tilanne muuttui ja meidän kaikkien täytyi orientoitua uudenlaisiin toimintatapoihin niin töissä kuin kotonakin.

Opimme paljon muun muassa terveellisten työympäristöjen toteuttamisesta, etätyöstä ja digitaalisista yhteydenpidon mahdollisuuksista. Työkulttuurillemme ominaisesti nopea oppiminen sekä kesän lomakausi normalisoivat hieman tilannetta, mikä näkyi myös uusittavien ja täysin uusien vuokrasopimusten määrässä loppukesällä. Käyttöaste kiinteistökannassamme pysyttelikin kaiken kaikkiaan hyvällä tasolla.

Asiakkaamme toimivat ja keskustelivat kanssamme vuoden aikana aktiivisesti. Asiakastytytyväisyyttä arvioimme saamamme palautteen perusteella sekä vuosittaisen, KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttaman asiakastytytyväisyystutkimuksen avulla. Havainnot molemmista osoittavat, että vaikeanakin aikana pystyimme palvelemaan asiakkaitamme nopeasti muuttuvissa tilanteissa. Kiitämme asiakkaitamme luottamuksesta, jota olette meille osoittaneet.

Tilojen kysyntä ei missään vaiheessa vuotta hiipunut kokonaan, ja useat uudet asiakkaat luottivat tarjoamaamme ratkaisuun. Asiakasmäärä kasvoi myös onnistuneiden kiinteistöhankintojen myötä Helsingissä, Espoossa ja Hyvinkäällä.

Vuosi 2021

Työn tekemisen uudet tavat näkyivät jo vuoden alussa muun muassa etätyötä sekä pienryhmissä työskentelyä tukevien satelliittitoimistojen kysynnän kasvussa. Kuuntelemme asiakkaittemme uudistuneita tila- ja palvelutarpeita ja pyrimme toimimaan ketterinä ja ratkaisukeskeisinä kumppaneina heidän rinnallaan.



PALVELUKONSEPTI

Räättälöimme tilaratkaisuja aina asiakkaamme toiveiden ja tarpeiden mukaan, jotta ne vastaisivat parhaalla mahdollisella tavalla heidän toimintansa vaatimuksia. Se tarkoittaa, että emme ainoastaan vuokraa olemassa olevia tiloja, vaan tarjoamme kaiken suunnittelupalveluista toteutukseen avaimet käteen -periaatteella.

UUDISTIMME KONSEPTIA

Sinikalliontie 7, Espoo

Mankkaalla sijaitseva Sinikalliontie 7 oli aiemmin yhden yrityksen pääkonttori-käytössä. Vuonna 2019 käynnistimme muutokset monikäyttäjäkohteeksi. Suunnittelutyöhön liittyi nopeasti asiakkauksia, ja tilamuutoksia tehtiin vuonna 2020 heidän tarpeitaan kuunnellen.

Kiinteistön viihtyvyys ja palvelut kehittyivät merkittävästi uudistuksessa: kohteessa on makumaailmastaan kiitetty kahvila-ravintola Happy Friends. Asiakkaiden käytössä on myös moderni kuntosali, joka toteutettiin yhdessä asiakkaamme, Tunturi-Hellbergin, kanssa. Sinikalliontie 7:ssä oli vuoden vaihtuessa noin 37 vuokrasopimusta.

Kappelikuja 6, Espoo

Niittykummun metroaseman vieressä sijaitsevan ”Kappelikuja 6:n” (ent. Kappelitie 6) konseptia ja tiloja uudistettiin vuonna 2020 palvelemaan asiakkaitamme entistä monipuolisemmin ja houkuttelevammin. Kappelikuja 6:ssä onkin nyt runsaasti hyvinvoinnin ja vapaa-ajan toimijoille tarkoitettuja palveluja ja tiloja. Kappelikuja 6:ssä oli vuoden vaihtuessa jo 98 vuokrasopimusta.

Maaliskuussa 2021 uusi kahvila-ravintola Happy Friends avasi ovensa Kappelikuja 6:ssä. Kiinteistön omat kotisivut avautuivat maaliskuussa.

VUONNA 2020

- uudistimme vuokrahallinnon palvelumme
- avasimme uudistuneet kotisivut www.tallberg.fi
- aloitimme aktiivisen viestinnän uutiskirjeen avulla
- koko kannan käyttöaste vuonna 2020 oli noin 93 %
- vuokrasopimuksia oli noin 420



Tavoitteena hiilineutraali kiinteistökanta

Kehitämme energiatehokkuutta, uusiutuvien energialähteiden käyttöä sekä hiilineutraaliutta laatimamme neliportaisen mallin avulla:

1. Energiakatselmuks, energiaremonttien suunnittelu ja investointilaskelmat, hiilijalanjäljen laskenta*
2. Energiaremontit
3. Ostoenergian alkuperätakuu
4. Hiilijalanjäljen ja jäljelle jäävien päästöjen kompensointi

* Vuoden 2021 alussa teimme laskelmat kiinteistöjen todellisesta hiilijalanjäljestä. Tänä vuonna asetamme tavoitteita sen pienentämiseksi.



Kiinteistöhuolto ja ylläpito-toiminto uudistuivat

Tallbergin tavoitteena on tarjota yrityksille heidän toimintaansa parhaiten soveltuvat tilat. Kiinteistöhuollon tehtävänä on huolehtia toimitilojen ja kiinteistöjen toiminnallisuudesta, viihtyisyydestä, turvallisuudesta sekä kiinteistöjen teknisestä suorituskyvystä.

Keväällä 2020 kilpailutimme kiinteistöhuoltoon- ja tekniikkaan liittyvät palvelut. Samassa yhteydessä uudistimme ja yhtenäistimme kiinteistöhuollon koko toimintamallin. Tavoitteenamme on sisällöllisesti laadukas kokonaisuus, jonka avulla toimenpiteitä voidaan ennakoita, suunnitella ja johtaa entistä tehokkaammin.

Uudet palvelusopimukset astuivat voimaan lokakuun alussa. Tammikuussa 2021 raportoidut tulokset osoittavat jo muun muassa huoltopyyntöjen vasteaikojen kehittyneen erittäin myönteisesti.

Kiinteistönhoidossa työskentelevillä kumppaniyrityksillä ja vakituisilla henkilöillä on suuri merkitys asiakastyytyväisyyteen. Uudessa toimintamallissamme kohteisiin on nimetty omat huoltohenkilöt. Perehdytimme heidät sopimuskauden alussa kohteisiimme, asiakkaisiin ja Tallbergin tapaan toimia.

Merkittävä investointi energiatehokkuuteen ja sisäolosuhteisiin

Energiaremontissa tavoitteena on lisätä energiatehokkuutta ja kehittää toimitilojen sisäolosuhteita. Vuonna 2020 toteutimme energiaremontin 10 kiinteistössä, mitä edelsivät vuonna 2019 tehdyt energiakatselmuks. Vuonna 2021 energiaremontti on suunniteltu toteutettavaksi 3–6 kiinteistössä.

Tavoitteenamme on saavuttaa 10 prosentin vuotuinen säästö koko kiinteistökannan energiankulutuksessa vuoteen 2025 mennessä. Käytännössä tämä tarkoittaa 2 600 megawattitunnin vuotuista säästöä energiankulutuksessa, mikä vastaa n. 200 omakotitalon vuosikulutusta tai noin 1 300 edestakaista Hanko-Utsjoki-ajoa.

Toteutetuissa remonteissa uusittiin lähes poikkeuksetta talotekniikan automaatio sekä ilmanvaihdon ja lämmöntalteenoton laitteistoja. Modernit järjestelmät antavat mahdollisuuden ohjata, seurata ja parantaa sisäolosuhteita tilakohtaisesti.

KIINTEISTÖJEN KESTÄVÄ KEHITYS

2020

- Vuonna 2020 toteutimme energiaremontin 10 kiinteistössä.
- Pressi Smart Premises -kiinteistössä on käytössä moderni maalämpöratkaisu ja aurinkosähköjärjestelmä.

2021

Tallberg hankki kiinteistöihinsä uusiutuvan energian alkuperätakuut vuoden 2021 alusta.

Toteutamme geoenergialaitoksen Rälssitie 10:een ja aurinkosähköjärjestelmät Petikontie 6:een, Tiilitie 10:een, GCC Kerca II:een.

Vuodelle 2021 on tehty mittava investointisuunnitelma sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi 10 kiinteistöön. Latauspisteet ovat asiakkaidemme käytössä työaikana. Muina aikoina ne vapautuvat julkisiksi latauspisteiksi.

Pääkaupunkiseudun aktiivinen kiinteistökehittäjä

Tallberg tunnetaan luotettavana, pitkäjänteisenä sijoittajana, joka aktiivisesti kehittää kiinteistöjensä yhteistyössä kaupunkien ja muiden sidosryhmien kanssa. Useat kiinteistökehityskohteemme sijaitsevat pääkaupunkiseudun kehittyvillä alueilla, jotka ovat viime vuosien aikana nousseet erityisen ajankohtaisiksi ja kiinnostaviksi.

Vuonna 2020 kehitimme yhdessä Catella Property Oy:n kanssa kiinteistöstrategia-mallin, joka on työkalu suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon, vuokraukseen ja kiinteistökehittämiseen. Pilottina toimi Suomalaistentie 7:n kiinteistö. Uusi kiinteistöstrategia-malli kokoaa yhteen nettokassavirran ja kiinteistön lähiympäristön kehittämiseen liittyvän tiedon. Tietojen perusteella muodostetaan kiinteistölle strateginen suunnitelma, joka ohjaa tulevana vuosina toteutettavia toimenpiteitä. Vuoden 2021 aikana kiinteistöstrategia valmistuu 13 kohteesta.

KIINTEISTÖKEHITYSKOHEEEMME

ESPOO, KARAPELLONTIE 11

Karapellontie 11:ssä sijaitsevat kiinteistömme ovat osa Keran aluetta, johon Espoon kaupunki suunnittelee uutta, monipuolista kaupunkikeskusta. Tavoitteenamme on nykyisten kiinteistöjemme muuntaminen pääasiassa asuinkerros-talojen alueeksi. Asuinkerrosalaa on suunnitella noin 14 000 kerrosneliometriä.

Odotamme Keran alueen uuden asemakaavan vahvistusta loppuvuodesta 2022. Mikäli kaava vahvistetaan tehtyjen suunnitelmien mukaisena, meidän on mahdollista toteuttaa alueelle myös uutta toimisto- ja liiketilaa noin 9 000 kerrosneliometrin laajuudelta sekä pysäköintilaitos.

Espoo suunnittelee Kerasta kestävästä asumisen ja yrittäjyyden kaupunginosaa, jossa kiinnitetään erityistä huomiota resurssiviisauteen ja hyödynnetään kiertotaloudenratkaisuja. Tavoitteena on tarjota asumisen ratkaisuja 10 000 asukkaalle ja työpaikka 14 000 henkilölle. Valmiiden joukkoliikenneyhteyksien varten rakennetulla alueella päästötön liikkuminen on vaivatonta ja etäisyydet monipuolisten palveluiden ääreen lyhyet.

HELSINKI, GYLDÉNINTIE 2

Helsingin Lauttasaarella sijaitsevalle, toimistokäytössä olevalle kiinteistöllemme vahvistettiin heinäkuussa 2020 asemakaavan muutos, joka mahdollistaa sille 4 400 kerrosneliometrin laajuisen asuinrakennuksen ja liiketilojen toteuttamisen. Vuoden 2021 alussa tavoitteidemme mukainen kehittämissuunnitelma saatiin päätökseen, kun myimme Gylénintie 2:n koko osakekannan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Asunnot toteuttaa Pohjola Rakennus Oy.



UUDET KIINTEISTÖMME 2020

Kiinteistökehitys Tallberg Yhtiöissä tarkoittaa omistamiemme kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttamista tai jalostamista uudis- ja korjausrakentamisen sekä kaavakehittämisen kautta.

Vuonna 2020 hankimme omistukseemme myös kolme uutta kiinteistöä, joiden asiakassuhteita, tilojen käyttöä ja olosuhteita kehitämme aktiivisesti.

- Toimisto- ja pienteollisuuskiinteistö Konalaterna Helsingin Konalasta. Kiinteistössä on useita asiakkaita.
- Hyvinkäällä sijaitseva logistiikka- ja varastokiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu Kesko Oyj:lle, Onninen Oy:n käyttöön.
- Laurea-ammattikorkeakoulu Oy:n korkeakoulun kampuskiinteistö Espoon Otaniemessä. Laurea-ammattikorkeakoulu jatkaa toimintaansa kiinteistössä.

KIINTEISTÖKEHITYSKOHEEEMME

HELSINKI, KIVENSILMÄNKUJA 2

Alkusyksystä 2020 saatiin vireille Myllypuron kaupunginosassa sijaitsevan Kivensilmänkuja 2:n asemakaavamuutos, jonka odotetaan vahvistuvan vuoden 2022 aikana. Tavoitteena on mahdollistaa uutta liike- ja toimistotilaa sekä asuinrakentamista noin 8 000 kerrosneliömetriä.

Alue on osa kehittyvää Itä-Helsinkiä Myllypuron ostoskeskuksen, Metropolia-ammattikorkeakoulun ja erinomaisten liikuntapalveluiden vieressä. Kivensilmänkuja 2:een on erinomaiset liikenneyhteydet kaikkialta pääkaupunkiseudulla omalla autolla Kehä I:stä pitkin sekä metrolla ja bussilla.

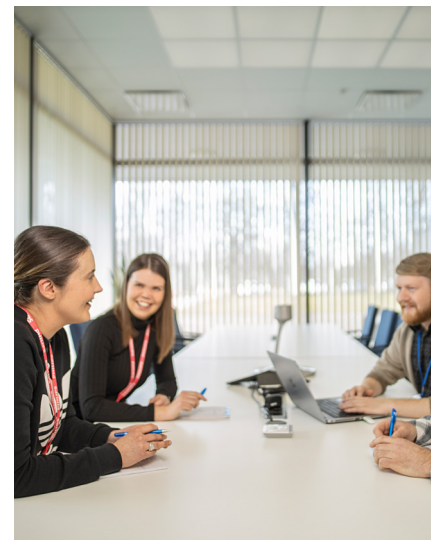
VANTAA, KIELOTIE 1-3 KAAVAMUUTOSHANKE

Vantaalla, keskellä Tikkurilaa sijaitsevan Kielotie 1-3:a koskeva kaavamuutos käynnistyi tammi-kuussa 2020. Tavoitteena on kehittää nykyisestä toimistokorttelista asuin- ja palvelutalokorttelialue.

VANTAA, AVIAPOLIKSEN ALUE, ÄYRITIE 4 JA 6

Vantaan Aviapoliksessa kiinteistökehityskohteemme sijaitsevat Äyritie 4:ssä ja 6:ssa. Äyritie 6:n suunnitelmia vietin aktiivisesti eteenpäin kohti uutta asemakaavaa, joka mahdollistaisi 16 000 kerrosneliömetrin hotellirakentamisen. Odotamme, että asemakaava vahvistetaan jo vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla.

Äyritie 4:ään on suunnitteilla asuin- ja palvelutalokorttelialue, jolle tulevaisuudessa voisi rakentaa noin 600 kotia, yhteensä 35 000 kerrosneliömetriä. Äyritie 4:ää ja sitä ympäröiviä maa-alueita koskeva kaavaluonnos oli nähtävillä alkusyksystä 2020.



Tietoja osakkeenomistajille

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 7. päivänä 2021 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: <https://tallberg.fi>.

Kokouksessa käsitellään

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 24.3.2021 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta <https://tallberg.fi> > Sijoittajatieto

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2020 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 9.4.2021 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 16.4.2021 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2021

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa: <https://tallberg.fi>. Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONSERNI LYHYESTI	31.12.2020	31.12.2019
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,14	3,06
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	72,8	72,7
-muutos %	0,2	9,4
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	59	63
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	4,7	4,6
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	182,5	170,2
-muutos	7,2	-14,6
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	42,1	41,2
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,2	2,4

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto, milj.euroa	16,0	19,0
-muutos %	-15,8	5,1
Voitto ennen veroja, milj.euroa	7,8	12,2
Tulos/osake, eur	0,24	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,33	0,34
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,0	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	7,8	13,1
Osinko/osake, euroa	0,13 [*]	0,12

^{*}) Hallituksen ehdotus

Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2020–31.12.2020

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Valtiovaraministeriön viime joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan talouden toipumisen covid-19-epidemiasta ennustetaan tapahtuvan vuoden 2021 aikana. Epidemian toinen aalto ja rokotusten odotettua hitaampi edistymisen 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 kauppaa, ja neljännen kvartaalin volyyymi oli noin 1,7 miljardia euroa. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2020 kaupan käyntivolyymistä oli peräti 53 %.

Catellan katsauksen mukaan toimitilat olivat edelleen vaihtelevasti tilatyyppiä ja niiden osuus vuoden 2020 volyymistä 27 %. Toiseksi vahvimmin tilatyyppi olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt, joiden osuus oli 25 %. Asunnot olivat kolmanneksi vaihtelevasti tilatyyppiä noin 20 % osuudella. Logistiikkakohteisiin kohdistui suurta sijoittajakysyntää, mutta kohteiden vähäinen määrä rajoittaa kaupankäyntiä ja nostaa myynnissä olevien kohteiden hintoja. Liiketilöiden sijoittajakysyntä oli vähäistä päivittäistavarakauppoja 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-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla alkavat lähentyä toisiaan, ollen logistiikassa 5,6 % ja liike-

tiloissa 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. Liiketilöiden 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 liiketilöiden 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.

TILIKAUDEN 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 vuokralaistilöiden 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 kampuskiinteistössä 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

TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2020	2019	2018
Vuokrausaste, %	93	94	91
Liikevaihto, teur	16 020	19 035	18 115
Liikevoitto, teur	8 941	13 560	5 009
Liikevoitto (%)	55,8	71,2	27,7
Tulos/osake, eur	0,24	0,38	0,12
Oma pääoma /osake, eur	3,14	3,06	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,0	10,0	3,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	7,8	13,1	4,1
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	59	63	52

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 pienteollisuus-kiinteistön Elite Alfred Bergin hallinnoimalta Elite Kiinteistö-kehitysrahasto 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 toimitilarajontaa 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 Oy: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.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

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,

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN

1 000 euroa	31.12.2020	31.12.2019
Oma pääoma FAS	72 798	72 660
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	43 312	44 138
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 239	-7 537
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	108 871	109 260
Osakelukumäärä	23 166 466	23 737 167
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	4,70	4,60

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2020	2019	2018
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	941	1 093	915

Hakakalliontie 13 Hyvinkää ja Konalateran 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 kiinteistö-kannassa oli 93 % (94 %).

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 korkosuojaus-sopimukset vuosille 2021–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2020 oli 33,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (76 %).

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).

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.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2020 kokoontunut varsinaisen 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.

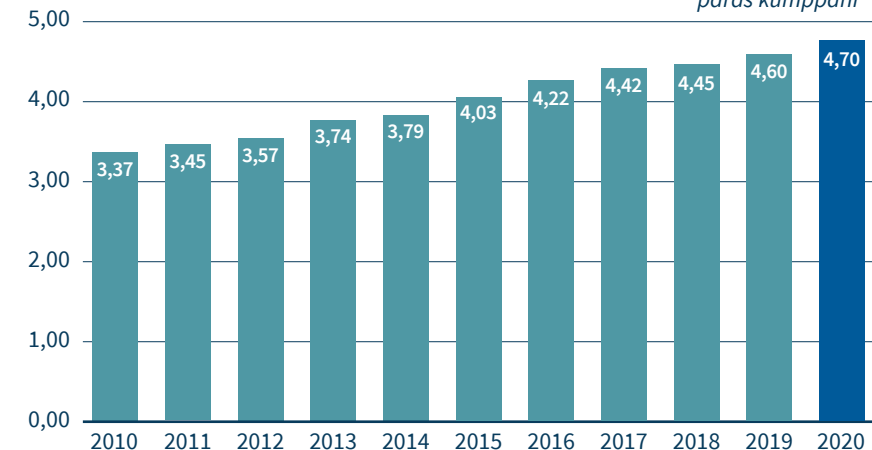
TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 12.1.2021 tehdyllä kaupalla KOy Gyldenintie 2 osakkeen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Kiinteistön asutokäytön 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

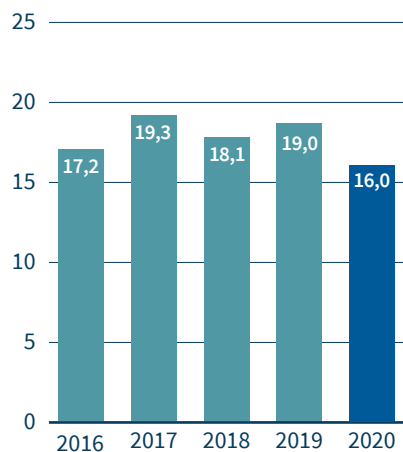
OSAKEKOHTEAISEN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS MARKKINA-ARVON

Euroa



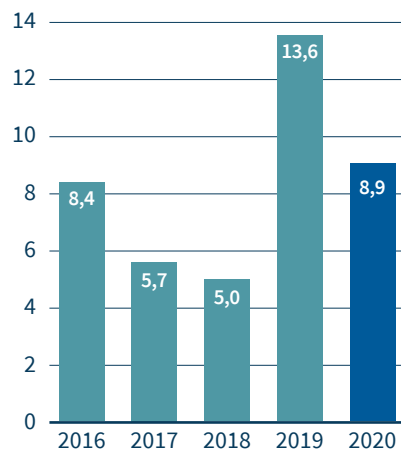
LIKEVAIHTO M€

M€



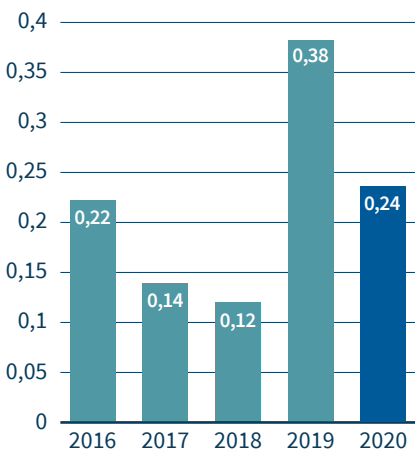
LIKEVOITTO M€

M€



TULOS/OSAKE, EUR

Eur



käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesi-voimalla tuotettua sähköä.

VIIDEN 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'

Konsernitilinpäätös 2020

TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	1	16 020	19 035	16 012	19 025
Liiketoiminnan muut tuotot		5 975	9 136	7 873	11 273
Henkilöstökulut	2	-941	-1 093	-941	-1 093
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 770	-5 688	-2 048	-39
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 343	-7 831	-12 795	-14 531
Liikevoitto		8 941	13 560	8 101	14 635
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Osinkotuotot		0	0	200	0
Korko- ja rahoitustuotot		-2	20	1 079	1 756
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 092	-1 409	-1 104	-1 455
		-1 094	-1 389	175	300
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		7 846	12 171	8 276	14 936
Tuloverot	6	-2 160	-3 082	-2 014	-2 986
Tilikauden voitto		5 687	9 089	6 262	11 949

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2020	31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2020	31.12.2019
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat					
Aineelliset hyödykkeet	7	139 317	126 127	145	116
Sijoitukset	8	1	1	132 753	120 433
Pysyvät vastaavat yhteensä		139 319	126 128	132 898	120 549
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		435	143	160	142
Muut saamiset		456	657	446	651
Siirtosaamiset	9	196	931	1 046	1 948
Rahat ja pankkisaamiset		1 411	2 995	1 411	2 994
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		2 498	4 724	3 062	5 735
Vastaavaa yhteensä		141 817	130 853	135 960	126 284

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2020	31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2020	31.12.2019
Vastattavaa					
Oma pääoma	10				
Osakepääomaa		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		0	1 855	0	1 855
Edellisten tilikausien voitot		46 084	40 689	39 573	31 317
Tilikauden voitto		5 687	9 089	6 262	11 949
		72 798	72 660	66 862	66 149
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 560	2 980	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		55 000	45 000	55 000	45 000
		57 560	47 980	55 000	45 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000	5 000	5 000	5 000
Saadut ennakot		402	156	402	156
Ostovelat		986	559	232	152
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	5 818	6 298
Muut lyhytaikaiset velat		1 566	1 500	650	655
Siirtovelat		3 505	2 998	1 995	2 873
		11 458	10 213	14 097	15 135
Vieras pääoma yhteensä		69 018	58 193	69 097	60 135
Vastattavaa yhteensä		141 817	130 853	135 960	126 284

RAHAVIRTUALASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden voitto		5 687	9 089	6 262	11 949
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-5 090	-7 931	-6 984	-10 675
Poistot ja arvonalentumiset		4 770	5 688	2 048	39
Rahoituserät		1 094	1 389	-175	-300
Verot		2 160	2 476	2 014	2 986
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		645	-260	203	-1 208
Osto- ja muiden velkojen muutos		33	-564	217	-64
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 142	-1 504	-1 154	-1 550
Saadut korot ja rahoitustuotot		-2	20	1 279	1 756
Maksetut verot		-484	-396	-484	-396
Liiketoiminnan rahavirta		7 671	8 007	3 227	2 537
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-33 070	-3 625	-5 111	-16
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-23 515	2 129
Sijoitusten myyntitulot		21 615	30 729	21 615	30 729
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-2 252	0	-2 252	0
Investointien nettorahavirta		-13 707	27 104	-9 263	32 842
Rahoituksen rahavirrat					
Lainojen nostot		20 000	20 000	20 000	20 000
Lainojen takaisinmaksut		-10 000	-52 000	-10 000	-52 000
Omien osakkeiden hankinta		-2 700	-14	-2 700	-14
Maksetut osingot		-2 848	-2 849	-2 848	-2 849
Rahoituksen rahavirta		4 452	-34 863	4 452	-34 863
Rahavarojen muutos		-1 584	248	-1 584	516
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		2 995	2 747	2 994	2 478
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		1 411	2 995	1 411	2 994

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiö-konserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostus-toimintaa 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:

Toimistorakennukset	2 %
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	3 %
Koneet- ja kalusto.....	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus-kustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTUS

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 13 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

MYNNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistö-yhtiöiden 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 poislukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	16 005	19 020	15 998	19 009
Muu myynti	14	15	14	15
	16 020	19 035	16 012	19 025
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	763	883	763	883
Eläkemaksut	106	145	106	145
Muut henkilösivukulut	72	65	72	65
	941	1 093	941	1 093
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	321	300	321	300
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 47 238,00 euroa (50 400,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennukset ja rakennelmat	4 672	5 387	0	0
Koneet ja kalusto	127	115	48	39
Muut aineelliset hyödykkeet	-29	186	0	0
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	2 000	0
	4 770	5 688	2 048	39
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	5 989	6 293	11 453	13 023
Kiinteistökehitys	254	419	254	419
Myyntitappio	0	10	0	10
Myynti- ja markkinointikulut	224	443	224	443
Ulkopuoliset palvelut	507	319	507	319
Atk-kulut	71	41	71	41
Muut hallintokulut	298	304	287	274
	7 343	7 831	12 795	14 531
Nettovuokratuotto	10 030	12 743		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	39	39	39	39
Toimeksiannot	20	39	20	39
	58	78	58	78

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	200	0
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 082	1 736
Muilta	-2	20	-2	20
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	-2	20	1 279	1 756
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0	-3	-12	-50
Muille	-1 092	-1 406	-1 092	-1 405
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 092	-1 409	-1 104	-1 455
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 094	-1 389	175	300
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 014	2 986	2 014	2 986
Laskennallisen verovelan muutos	146	96	0	0
	2 160	3 082	2 014	2 986

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	31 220	33 781		
Lisäykset 1.1.–31.12.	6 041	52		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-3 478	-2 613		
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 783	31 220		
Rakennukset hankintameno 1.1.	140 097	150 670		
Lisäykset 1.1.–31.12.	26 902	14 127		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-17 034	-24 701		
Hankintameno 31.12.	149 965	140 097		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-46 960	-45 984		
Vähennysten kertyneet poistot	4 173	4 411		
Poistot 1.1.–31.12.	-4 612	-5 387		
Kirjanpitoarvo 31.12.	102 567	93 137		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	3 030	3 269	226	260
Lisäykset 1.1.–31.12.	296	121	118	48
Vähennykset 1.1.–31.12.	-1 453	-360	-105	-82
Hankintameno 31.12.	1 873	3 030	239	226
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 682	-1 665	-110	-102
Vähennysten kertyneet poistot	451	284	64	31
Poistot 1.1.–31.12.	-158	-301	-48	-39
Kirjanpitoarvo 31.12.	483	1 348	145	116
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	422	11 929		
Lisäykset 1.1.–31.12.	2 111	0		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-49	-11 507		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 484	422		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	139 317	126 127	145	116

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			52 435	57 838
Lisäykset 1.1.–31.12.			5 033	20
Vähennykset 1.1.–31.12.			-5 825	-5 423
Hankintameno 31.12.			51 643	52 435
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			81 110	67 998
Sijoitukset yhteensä	1	1	132 753	120 433

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 51,6 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 55,6 Meur. Kahdeksantoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 59,4 Meur:lla ja seitsemän kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,8 Meur:lla. On arvioitu, että näiden seitsemän kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä 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 Suomalaistentie 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 Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	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 Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsinki	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.

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	59	834	59	834
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	987	1 096
Muut saamiset	137	97	0	18
	196	931	1 046	1 948

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
10. Oma pääoma		
2010 Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027
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
2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027
2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1 855	1 869	1 855	1 869
Omien osakkeiden hankinta	-1 855	-14	-1 855	-14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	0	1 855	0	1 855
Kertyneet voittovarot 1.1.	49 777	43 537	43 266	34 166
Osingonjako	-2 848	-2 849	-2 848	-2 849
Omien osakkeiden hankinta	-845	0	-845	0
Tilikauden tulos	5 687	9 089	6 262	11 949
Kertyneet voittovarot 31.12.	51 771	49 777	45 835	43 266
Oma pääoma yhteensä	72 798	72 660	66 862	66 149
Jakokelpoiset varat			45 835	45 121

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
11. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 560	2 980	0	0
12. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			5 818	6 298
	0	0	5 818	6 298
Siirtovelkojen olennaiset erät:				
Korkojaksotus	129	166	129	166
Suojausvelat (swap)	55	67	55	67
Henkilöstökulut	178	227	178	227
Verojaksotus	1 553	2 276	1 553	2 276
Kiinteistökaupoista	1 414	89	0	89
Muut	177	175	81	49
	3 505	2 998	1 995	2 873

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	33 000	38 000	33 000	38 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-4 243	-4 921	-4 243	-4 921
Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2020 seuraavasti (eur):				
Korkosuojaukset voim. < 1 v	0,00			
Korkosuojaukset voim. 1–3 v	0,00			
Korkosuojaukset voim. 3 v >	33 000 000,00			
	33 000 000,00			

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 60 miljoonan euron lainasalkusta 5 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 50 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 8 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 riskienhallinta-periaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

1 000 euroa	Konserni 2020	2019	Emoyhtiö 2020	2019
14. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	60 000	50 000	60 000	50 000
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	20 000	0	20 000	0
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	17 516	16 247	17 516	16 247
-kiinnitykset kiinteistöihin	19 980	34 976		
Vakuudet yhteensä	37 496	51 223	17 516	16 247
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 396	2 843		

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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

15. Vakuutusarvot 31.12.2020

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk) ja konsernin kiinteistökanta 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.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2020

	kpl	%	Ääniä	%
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100	23 166 466	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2020 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	71,89
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,67
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,46
Rosaco Oy Ab	592 010	2,56
Tallberg Martin	500 000	2,16
Renlund Susanna	426 936	1,84
Tallberg Nina	341 820	1,48
Tallberg Marja	88 104	0,38
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Borgström Anders	21 054	0,09
Muut	299 648	1,29
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2020 suoraan yhteensä 929 936 osaketta, jotka tuottavat 4,0 %: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 71,94 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 45 835 087,07 euroa, josta tilikauden voitto on 6 262 184,03 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 166 466 osakkeelle 0,13 euroa / osake eli yhteensä 3 011 640,58 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 42 823 446,49 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 1. päivänä 2021

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Tilintarkastuskertomus

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg Kiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaatoimintaansa ja soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista

epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio, jonka olemme saaneet käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, on toimintakertomus.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että

toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1. maaliskuuta 2021

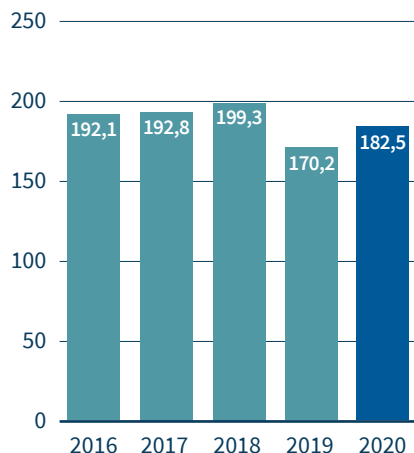
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

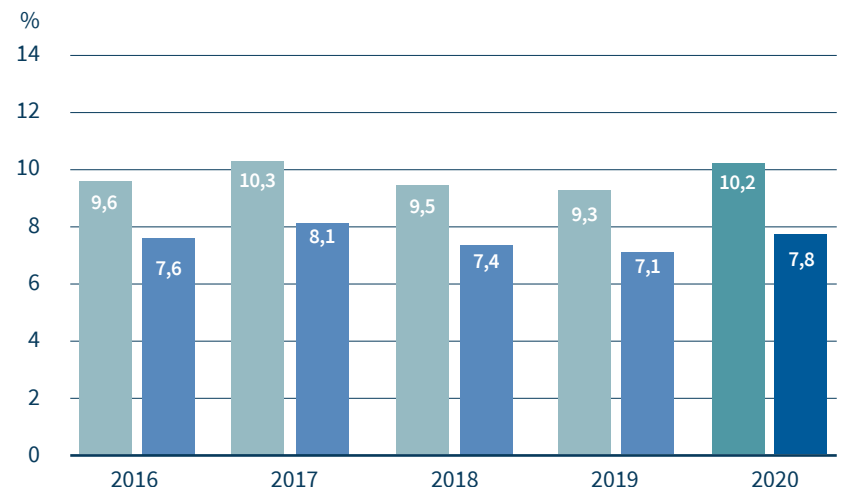
Kiinteistöomaisuusanalyysit

(vuoden lopussa)

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



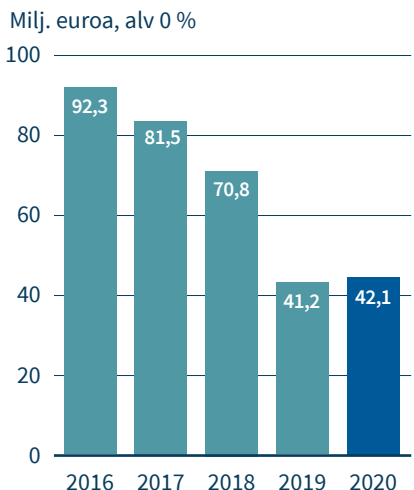
NETTOVUOKRATUOTTO



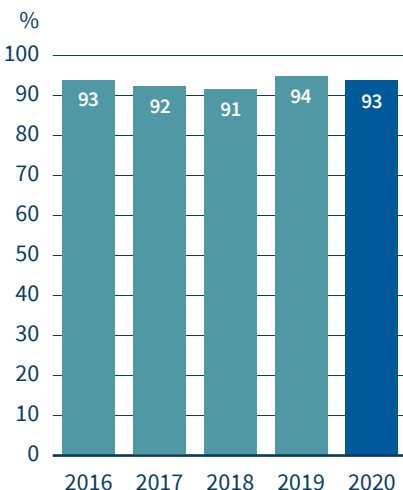
FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

IFRS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

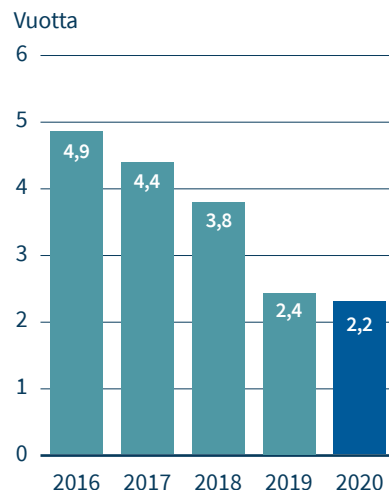
VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO



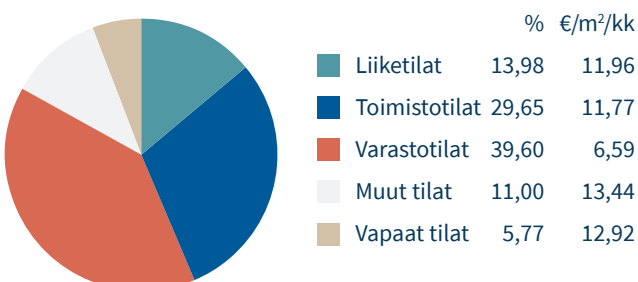
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE



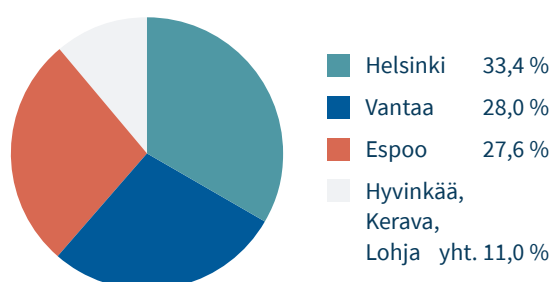
VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M²/KK (ALV 0 %)



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



Kiinteistöyhteen veto 31.12.2020

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjä.

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Liike	Toimisto	Vuokrattava ala, htm ³ Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennus- oikeus kem ²	Hankinta- vuosi
HELSINKI:								
Koy Gyldeńintie 2	100	3 579	630	2 403	406	141		1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080		1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	22 885			22 885			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²⁾	3 977		1 457	2 520			2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³⁾	2 851		2 382	409	60	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy Konalaterra	100	14 885	2 228	7 358	5 227	72		2020
Koy MotorCenter Konala	100	2 419	2 325		64	30		2011
Yhteensä		59 117	5 573	17 092	35 293	1 160	20 106	
ESPOO:								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 680		3 680			7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 063	207	3 322	1 014	1 520		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelitie 6	100	7 617	734	6 320	253	310		2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 864	1 622	7 638	11 322	282	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 367		3 794	130	443		2016
Yhteensä		49 392	2 563	24 754	12 719	9 356	26 970	
VANTAA:								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	8 971		3 660	4 659	652	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 657	1 206	1 334	2 011	1 106	130	2007
Koy Tiilitie 8	100	1 993		763	1 219	11		2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	770	130	484	2007
Koy Kielotie 1–3 Vantaa	100	3 373				3 373		2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358		329	4 029			2012
Koy Pressi Smart Premises	100	5 376	350	4 045		981	83	2018
Yhteensä		31 488	1 656	10 891	12 688	6 253	28 906	
LOHJA:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERAVA:								
Koy GCC Kerca II	100	4 314		475	3 839		260	2014
HYVINKÄÄ:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Muut yhteensä		23 336		4 011	18 989	336	7 136	
KAIKKI YHTEENSÄ		163 333	9 792	56 748	79 689	17 105	83 118	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.

³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 15 kiinteistön velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2020. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2020:n mukaisesti arvioituksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 15 kiinteistöä. Helsingin Gyldenintie 2 -kohde myytiin 12.1.2021 ja arvioinnissa käytettiin sen markkina-arvona toteutunutta kauppahintaa. Kohteista neljä sijaitsee Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Kivensilmänkuja 2, Tapulikaupungintie 37 ja Konalantie 47. Espoon kohteita oli kolme osoitteissa Kappelitie 6, Karapellontie 11 ja Sinimäentie 6. Vantaan kohteita oli kuusi osoitteissa Kielotie 1–3, Petikontie 6, Tiilitie 11, Tiilitie 10, Äyritie 4 ja Äyritie 6. Lisäksi oli yksi kohde Keravalla osoitteessa Alikervantie 83 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12. Kohteista 14 on rakennettuja kiinteistöjä ja yksi (Äyritie 6) rakentamaton tontti.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 15 kiinteistön velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satakuusitoistamiljoonaa kuusisataayhdeksänkymmentätuhatta euroa (116.690.000) euroa ajankohtana 31.12.2020. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 18.1.2021

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointi

Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisaukautorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Arja Lehtonen
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisaukautorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)



Kiinteistöarviointilausunto

Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta kymmenen sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2020.

Arvio on laadittu taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2017 mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liike-toimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Olemme suorittaneet kiinteistökatselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön tammikuussa 2021. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat kohteet:

KOHTEEN OSOITE	KAUPUNKI	KOHDETYYPPI	VUOKRATTAVA-ALA (M ²)
Hakakalliontie 13	Hyvinkää	Varasto	15.347
Liukumäentie 15	Helsinki	Varasto	22.885
Metsänpojankuja 3	Espoo	Koulu	6.801
Ristipellontie 21	Helsinki	Liiketila	2.420
Rälssintie 10	Helsinki	Toimisto	2.441
Sinikalliontie 7	Espoo	Toimisto	4.367
Sirrikuja 1	Helsinki	Varasto/toimisto	3.977
Suomalaistentie 7	Espoo	Liike/toimisto	6.063
Tiilitie 8	Vantaa	Varasto/toimisto	1.982
Uutistie 3 C	Vantaa	Toimisto	5.376

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet meille toimitettuihin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet toimitettuun vuokralaislistaukseen.

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasiuksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin kuusikymmentäviisimiljoonaa kahdeksansataatuhatta (65.800.000) euroa arvopäivänä 31.12.2020.

Espoossa 9.2.2021

Jari Tirkkonen,
Johtaja, arviointi ja strateginen konsultointi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)
JLL Finland Oy

Mikael Vitikainen, VTK
Associate, arviointi ja strateginen konsultointi
JLL Finland Oy

Kiinteistömme 31.12.2020

HELSINKI:

- 1 Koy Gyldenintie 2 (myyty 12.1.2021)
- 2 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 3 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 4 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 5 Koy Kivensilmänkuja 2
- 6 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 7 Koy Konalaterra
- 8 Koy MotorCenter Konala

ESPOO:

- 9 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 10 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 11 Koy Otaniemen Laurea
- 12 Koy Kappelitie 6
- 13 Koy Sinimäentie 6
- 14 Koy Sinikalliontie 7

VANTAA:

- 15 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 16 Koy Vantaan Äyri
- 17 Koy Petikon Palvelutalo
- 18 Koy Tiilitie 8
- 19 Koy Tiilitie 10
- 20 Koy Kielotie 1-3 Vantaa
- 21 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 22 Koy Pressi Smart Premises

LOHJA:

- 23 Koy Muijala

KERAVA:

- 24 Koy GCC Kerca II

HYVINKÄÄ:

- 25 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13







Muutamme unelmat tilaksi



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat