



Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s Årsredovisning 2020



Innehåll

Verkställande direktörens översikt 2020	3
Kunder, uthyrning och fastighetsunderhåll	4
Fastighetsutveckling	6
Information till aktieägarna.....	8
Verksamhetsberättelse	9
Koncernbokslut.....	12
Koncernens resultaträkning.....	12
Koncernens balansräkning.	12
Koncernens kassaflödesanalys.....	14
Noter till koncernredovisningen	15
Aktiekapital och aktier	22
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	23
Revisionsberättelse	24
Fastighetsinnehavsanalys.....	26
Fastighetssammandrag	27
Värderingsutlåtanden	28
Våra fastigheter 31.12.2020.....	30

Vi förvandlar drömmar till lokaler

Vi erbjuder våra kunder förstklassiga och flexibla kontorslösningar i huvudstadsregionen. Med vår gedigna expertis skapar vi nya möjligheter för dig och din affärsverksamhet. Vi betjänar dig personligen med omsorg.

tallberg.fi

Verkställande direktörens översikt 2020

När det gäller år 2020 kan det endast beskrivas som oförutsägbart och exceptionellt. Den positiva starten på året avbröts även i Finland av coronaviruspandemin. Den påverkade företagets verksamhet från första början. Vid sidan av de negativa konsekvenserna uppstod en stark vilja och laganda att även lösa svåra situationer. I år gäller det att undantagsvis tacka alla genast i början av översikten.

” Jag anser att 2020 också var ett positivt år på många sätt, eftersom våra kunder, samarbetspartner, medarbetare och bolagets styrelse målmedvetet strävade efter att utveckla affärsverksamheten och de gemensamma projekten och främja arbetsmotivationen. Det vill jag tacka alla för.

Mångsidighet är en resurs

Vår fastighetsportfölj består av kontors-, affärs-, produktions- och lagerfastigheter, och våra kunder verkar i flera branscher och består av företag av varierande storlek. Mångsidighet är Tallbergs starka sida även i exceptionella tider. Under året samarbetade vi aktivt med kunderna och hittade tillsammans lösningar på föränderliga behov. Den ekonomiska uthyrningsgraden för våra objekt låg på en god nivå i slutet av året.

Även fastighetsunderhållet belastades av coronaviruspandemin. Under året lyckades vi hantera kostnaderna för städningen och de objekt vars belägningsgrad var låg på grund av distansarbetandet tillsammans med våra kunder.

Vi gjorde stora framsteg under året i förbättringen av fastigheternas kvalitet, omorganiseringen av fastighetsunderhållet och energieffektiviteten. Vi fastställde också målet att göra våra objekt koldioxidneutrala. Våren 2021 kommer vi att precisera när och hur målet uppnås.

Fastighetsinvesteringsmarknaden väntas lugna ner sig redan i början av 2021

Pandemin slog snabbt till även mot fastighetsinvesteringsmarknaden, och under andra kvartalet minskade fastighetsaffärerna brant. Men i slutet av 2020 piggnade marknaden till. Under det gångna året förvärvade vi tre nya fastigheter (s. 7).

I början av 2021 bedömde vi att investeringsmarknaden skulle återhämta sig relativt snabbt, eftersom räntenivån förväntas förbli låg länge framöver. En utmaning är fortfarande att det finns ett litet antal lämpliga fastighetsobjekt.

Fastighetsutveckling går hand i hand med fastighetsinvestering. År 2020 lyckades vi främja flera projekt för ändring av objektens användningssyfte och detaljplanering. Ett exempel på detta är försäljningen av Gyldeńsvägen 2 i Helsingfors i början av 2021. Orsaken bakom projektet är en ändring av detaljplanen som fastställdes sommaren 2020 och som gör det möjligt att bygga en bostadsbyggnad med 4 400 våningskvadratmeter på tomten.

Esbo den 1 mars 2021

Timo Valtonen
verkställande direktör



OPERATIVA UTVECKLINGSPROJEKT 2020

- ▶ Den omfattande förnyelsen av de operativa processerna utvecklar kundservicen, fastighetsförhållandena, fastighetsunderhållet, servicekvaliteten och energieffektiviteten
- ▶ Förnyelsen av IT-systemen effektiviserar verksamheten och befäster ett effektivt utnyttjande av information

FINANSIELLT RESULTAT

Omsättning 16 mn euro (19 mn euro 2019)
Nettohyresintäkter 10,0 mn euro (12,7 mn euro)
Realiserade fastighetsförsäljningar 22,4 mn euro
Realiserade fastighetsinvesteringar 35,1 mn euro
Ekonomisk uthyrningsgrad 93 % (94 %)

Året framhävde betydelsen av samarbete och kommunikation

År 2020 började positivt: det ekonomiska läget var gynnsamt och företagen hade förväntningar på framtiden. I mars förändrades läget, och vi alla måste anpassa oss till nya rutiner på både jobbet och hemma.

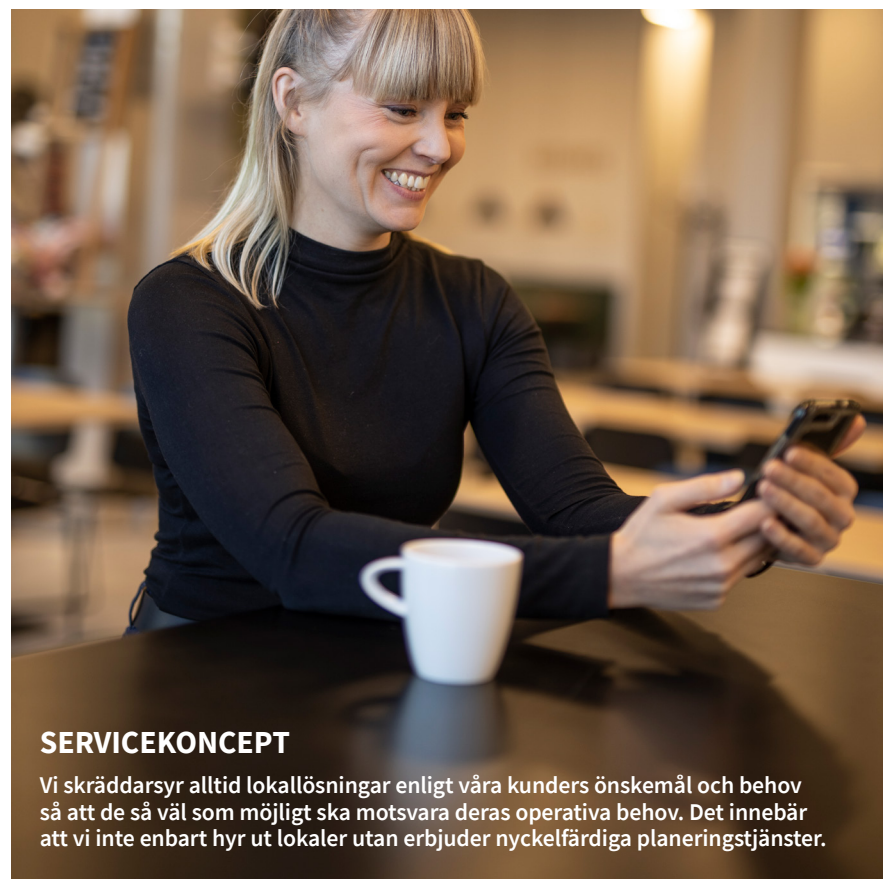
Vi lärde oss en hel del om bland annat hälsosamma arbetsmiljöer, distansarbete och digital kommunikation. Den snabba inläringen, som präglar arbetskulturen i Finland, och semesterperioden på sommaren normaliserade läget något, vilket även återspeglades i antalet förnyade och helt nya hyresavtal i slutet av sommaren. Fastighetsbeståndets beläggningsgrad låg på en god nivå på det stora hela.

Våra kunder kommunicerade aktivt med oss under året. Vi bedömde kundnöjdheten utifrån den respons som vi fått och utifrån den årliga kundnöjdhetssenkäten som genomförs av KTI Kiinteistötieto Oy. Bägge två visade att vi även i svåra tider kunde betjäna våra kunder tillförlitligt. Vi vill tacka våra kunder för det förtroende som de visat oss.

Efterfrågan på lokaler rasade inte till noll under någon period av året, och många nya kunder litade på den lösning som vi erbjöd dem. Antalet kunder ökade också tack vare lyckade fastighetsförvärv i Helsingfors, Esbo och Hyvinge.

År 2021

Redan i början av året infördes nya arbetsrutiner, och distansarbetet och arbetet i små grupper på satellitkontor ökade. Vi lyssnar på våra kunders behov av lokaler och tjänster och strävar efter att agera agilt och lösningsinriktat för dem.



SERVICEKONCEPT

Vi skräddarsyr alltid lokallösningar enligt våra kunders önskemål och behov så att de så väl som möjligt ska motsvara deras operativa behov. Det innebär att vi inte enbart hyr ut lokaler utan erbjuder nyckelfärdiga planeringstjänster.

NYTT KONCEPT:

Blåbergsvägen 7, Esbo

Blåbergsvägen 7 i Mankans var tidigare ett företags huvudkontor. År 2019 började vi ändra byggnaden till ett objekt med flera användare. Kunder involverades i ett tidigt skede i planeringen, och ändringsarbeten utfördes under 2020 med beaktande av deras behov.

Trivseln och tjänsterna i fastigheten utvecklades avsevärt: objektet inhyser nu kaféet och restaurangen Happy Friends som fått bra respons. Kunderna har också tillgång till ett modernt gym, som byggdes tillsammans med vår kund Tunturi-Hellberg. Vid årsskiftet hade Blåbergsvägen 7 ca 37 hyresavtal.

Kapellgränden 6, Esbo

Konceptet och lokalerna vid Kapellgränden 6 (f.d. Kapellvägen 6) nära Ångskulla metrostation förnyades 2020 för att betjäna våra kunder på ett allt mer mångsidigt och attraktivt sätt. Vid Kapellgränden 6 finns det nu många tjänster och lokaler för välbefinnande och fritid. Vid årsskiftet hade Kapellgränden ca 98 hyresavtal.

Nyheter 2021:

Kaféet och restaurangen Happy Friends öppnade i mars 2021.

Nättjänsten för Kapellgränden lanserades i mars 2021.

2020

- vi förnyade våra hyrestjänster
- vi lanserade vår förnyade webbplats www.tallberg.fi
- vi började kommunicera aktivt med nyhetsbrev
- hela beståndets beläggningsgrad 2020 var ca 93 %
- ca 420 hyreskontrakt



Vårt mål är ett koldioxidneutralt fastighetsbestånd

Vi utvecklar energieffektiviteten, användningen av förnybara energikällor och koldioxidneutrala lösningar med hjälp av vår modell med fyra steg:

1. Energisyn, planering av energisaneringar och investeringskalkyler samt beräkning av koldioxidavtryck*
2. Energisaneringar
3. Ursprungsgaranti för köpt energi
4. Kompensering av koldioxidavtryck och resterande utsläpp

* År 2021 tog vi fram kalkyler över fastigheternas faktiska koldioxidavtryck. Även i år uppställer vi konkreta mål för att minska det.



Fastighetsunderhållet och underhållsfunktionen förnyades

Tallbergs mål är att erbjuda företag lokaler som är optimala med tanke på deras verksamhet. Fastighetsunderhållet ska se till att lokalerna och fastigheterna fungerar, är trivsamma och säkra samt uppfyller de tekniska kraven.

Våren 2020 konkurrensutsatte vi tjänsterna relaterade till fastighetsunderhållet och -tekniken. Samtidigt förnyade och förenhetligade vi hela operativa modellen för fastighetsunderhåll. Vårt mål är en innehållsmässigt högkvalitativ helhet, med vars hjälp åtgärder kan förutses, planeras och ledas allt mer effektivt.

De nya serviceavtalen trädde i kraft i början av oktober. De resultat som rapporterades i januari 2021 visar redan att reaktionstiderna för underhållsbegäran utvecklats mycket positivt.

Partnerskapsföretagen inom fastighetsunderhållet och den fastanställda personalen har stor betydelse för kundnöjdheten. I vår nya operativa modell har objekten utsedda underhållspersoner. I början av avtalsperioden introducerade vi objekten, kunderna och Tallbergs rutiner för dem.

En stor investering i energieffektivitet och inomhusförhållanden

Syftet med energisaneringar är att öka energieffektiviteten och utveckla inomhusförhållandena i lokalerna. År 2020 genomförde vi energisaneringar på 10 fastigheter efter energisynen 2019. År 2021 planeras energisaneringar av 3–6 fastigheter.

Vårt mål är att uppnå årliga besparingar på 10 procent i energiförbrukningen för hela fastighetsbeståndet fram till 2025. I praktiken innebär detta årliga besparingar på 2 600 megawattimmar i energiförbrukningen, vilket motsvarar den årliga förbrukningen för ca 200 egnahemshus eller ca 1 300 bilresor tur retur mellan Hangö och Utsjoki.

I saneringarna förnyades så gott som utan undantag den hustekniska automationen och anordningarna för ventilation och värmeåtervinning. Moderna system gör det möjligt att reglera, följa upp och förbättra inomhusförhållandena lokalspecifikt.

HÅLLBAR FASTIGHETSUTVECKLING

2020

- År 2020 genomförde vi energisaneringar på 10 fastigheter.
- Fastigheten Pressi Smart Premises använder både jordvärme och solenergi.

2021

Tallberg inhämtade intyg över ursprunget för förnybar energi för sina fastigheter i början av 2021.

Vi utvecklar en geoenergianläggning vid Frälsevägen 10 och solenergisystem vid Petikkovägen 6, Tegelvägen 10 och fastigheten GCC Kerca II i Kervo.

För 2021 har vi tagit fram en omfattande investeringsplan för laddningsstationer för elbilar på 10 fastigheter. De är tillgängliga för våra kunder under arbetstid. Under övriga tider är de allmänna.

Aktiv fastighetsutveckling i huvudstadsregionen

Tallberg är känd som en tillförlitlig långsiktig investerare, som aktivt utvecklar sina fastigheter i samarbete med städer och andra intressenter. Flera av våra fastighetsutvecklingsobjekt är belägna i huvudstadsregionen i områden som utvecklas och som under de senaste åren blivit mycket aktuella och intressanta.

EN FASTIGHETSSTRATEGI SOM STYR OCH UTVECKLAS

År 2020 utvecklade vi tillsammans med Catella Property Oy en fastighetsstrategisk modell, som är ett verktyg för systematisk fastighetsbesittning, uthyrning och fastighetsutveckling. Fastigheten vid Finländarvägen 7 fungerade som pilotprojekt. Den nya fastighetsstrategiska modellen samlar in information om nettokassaflödet och utvecklingen av fastighetens närmiljö. Utifrån informationen bildas en strategisk plan för fastigheten som styr åtgärderna under de följande åren. År 2021 blir fastighetsstrategier klara för 13 objekt.

VÅRA FASTIGHETSUTVECKLINGSOBJEKT

ESBO, KARAÅKERSVÄGEN 11

Våra fastigheter vid Karaåkersvägen 11 är belägna i ett område i Kera där Esbo stad planerar ett nytt mångsidigt stadscentrum. Vårt mål är att ändra våra befintliga fastigheter främst till bostadsvåningshus. En boendeyta på ca 14 000 våningskvadratmeter planeras.

Vi väntar på att den nya detaljplanen för området ska fastställas i slutet av 2022. Om planen fastställs som väntat kan vi också bygga nya kontors- och affärslokaler med en yta på ca 9 000 våningskvadratmeter och en parkeringsanläggning.

Enligt planerna ska Kera bli en stadsdel för hållbart boende och företagande, där särskild uppmärksamhet fästs vid resurssmarthet och lösningar inom cirkulär ekonomi. Esbo stads mål är att erbjuda boendelösningar för 10 000 invånare och arbetsplatser för 14 000 personer. I området som är beläget vid färdiga kollektivtrafikförbindelser är det lätt att röra sig utsläppsfritt, och avstånden till mångsidiga tjänster är korta.

HELSINGFORS, GYLDÉNSVÄGEN 2

En ändring av detaljplanen för vår kontorsfastighet på Drumsö i Helsingfors fastställdes i juli 2020. Den gör det möjligt att ändra lokalerna till bostäder och affärslokaler med en våningsyta på 4 400 kvadratmeter. I början av 2021 slutförde vi utvecklingsprojektet enligt målen då vi sålde hela aktiesocken i objektet vid Gyldénsvägen 2 till Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond. Bostäderna byggs av Pohjola Rakennus Oy.



VÅRA NYA FASTIGHETER 2020

Inom Tallberg Bolagen innebär fastighetsutveckling ändring eller förädling av användningssyftet med våra fastigheter genom nybyggnad och renovering samt planutveckling.

År 2020 förvärvade vi också tre nya fastigheter, vars kundrelationer, användning och förhållanden vi aktivt utvecklar.

- Kontors- och småindustrifastigheten Konalaterna i Kånala i Helsingfors. Fastigheten har flera hyresgäster.
- Logistik- och lagerfastigheten i Hyvinge har i sin helhet hyrts till Kesko Abp för Onninen Oy.
- Yrkeshögskolan Laurea-ammattikorkeakoulu Oy:s campusfastighet i Otnäs i Esbo. Yrkeshögskolan fortsätter sin verksamhet på fastigheten.

VÅRA FASTIGHETSUTVECKLINGSOBJEKT

HELSINGFORS, KVARNÖSGRÄNDEN 2

I början av hösten 2020 anhängigjordes ändringen av detaljplanen för Kvarnösgränden 2 i stadsdelen Kvarnbäcken, och den väntas bli fastställd under 2022. Målet är att bygga nya affärs- och kontorslokaler samt bostäder med en yta på ca 8 000 våningskvadrater.

Området utgör en del av östra Helsingfors som utvecklas och som är beläget i närheten av köpcentret i Kvarnbäcken, yrkeshögskolan Metropolia och utmärkta motionstjänster. Trafikförbindelserna till Kvarnösgränden 2 är utmärkta från hela huvudstadsregionen vare sig man rör sig med egen bil längs Ring I, metro eller buss.

VANDA, KONVALJVÄGEN 1-3 PLANÄNDRINGSPROJEKT

Planändringen avseende Konvaljvägen 1-3 mitt i Dickursby i Vanda påbörjades i januari 2020. Målet är att utveckla det nuvarande kontorskvarteret till ett kvarter med bostadshöghus.

VANDA, AVIAPOLIS, ÖREVÄGEN 4 OCH 6

Våra fastighetsutvecklingsprojekt i Aviapolis i Vanda är belägna vid Örevägen 4 och 6. Planerna för Örevägen 6 utvecklades aktivt mot en ny detaljplan som möjliggör byggandet av ett hotell med en yta på 16 000 våningskvadrater. Vi förväntar oss att detaljplanen kommer att fastställas redan under första halvåret 2021.

Vid Örevägen 4 planeras höghus för ca 600 bostäder med en sammanlagd yta på 35 000 våningskvadrater. Planutkastet för Örevägen 4 och de närliggande områdena var framlagt till offentligt påseende i början av hösten 2020.



Information till aktiegärna

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 7 april 2021 kl. 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen <https://tallberg.fi>.

På bolagsstämman behandlas:

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

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast 24.3.2021 är antecknade som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,13 euro per aktie för räkenskapsåret 2020. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 9.4.2021 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningsdagens utgång 16.4.2021.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2021

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

KONCERNEN I KORTHET	31.12.2020	31.12.2019
Eget kapital per aktie, euro	3,14	3,06
Koncernens eget kapital, miljoner euro	72,8	72,7
- förändring %	0,2	9,4
Soliditet med marknadsvärden %	59	63
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,7	4,6
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	182,5	170,2
- förändring %	7,2	-14,6
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	42,1	41,2
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	2,2	2,4

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Omsättning, miljoner euro	16,0	19,0
- förändring %	-15,8	5,1
Vinst före skatter, miljoner euro	7,8	12,2
Resultat per aktie, euro	0,24	0,38
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,33	0,34
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,0	10,0
Avkastning på eget kapital, %	7,8	13,1
Utdelning per aktie, euro	0,13 [*]	0,12

^{*}) Styrelsens förslag

Verksamhetsberättelse

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSPERIODEN 1.1.2020–31.12.2020

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Enligt finansministeriets ekonomiska översikt från december 2020 kommer ekonomin att återhämta sig från covid-19 epidemin under 2021. Epidemins andra våg och vaccinerings-takten som visat sig vara långsammare än väntat bromsar den ekonomiska tillväxten ännu i början av året. I Finland är efterfrågan på tjänster fortsatt svag. Export och industri belastas av den fortsatta globala pandemin men börjar växa under 2021. Finlands BNP väntas växa med 2,5 % under 2021.

I början av året är tillväxten ännu långsam, men när epidemin lättar väntas den öka. Den privata konsumtionen väntas öka med 3,8 % under 2021. Servicekonsumtionen väntas återhämta sig långsammare när konsumenternas förtroende stärks så småningom. De privata investeringarna växer långsamt ännu i början av 2021. Finlands BNP väntas växa med 2,0 % 2022 och 1,4 % 2023.

Covid-19 epidemin som fortsätter 2021 och regeringens åtgärder för att stödja företagen, medborgarna och ekonomin orsakar ett mycket stort underskott i den offentliga ekonomin även 2021. År 2021 förväntas skuldsättningen avta, om epidemin lugnar ner sig och den prognostiserade ekonomiska tillväxten realiserar.

Enligt Catellas marknadsöversikt för våren 2021 var fastighets-handelsvolymen i Finland 2020 sammanlagt 5,7 miljarder euro, vilket översteg den årliga genomsnittliga nivån på 5,0 miljarder euro under 2010–2019. Året började starkt och volymen för första kvartalet var rekordhöga 3,0 miljarder euro. På grund av coronaviruspandemin tvärbromsade marknaden dock nästan helt efter mars, och volymen för andra kvartalet på ca 400 miljoner euro var den lägsta sedan tredje kvartalet 2013. I slutet av året gjordes dock fler affärer, och volymen för fjärde kvartalet var ca 1,7 miljarder euro. Andelen utländska investerare av handelsvolymen 2020 var hela 53 %.

Enligt Catellas översikt var kontorslokaler fortfarande den mest omsatta typen av lokaler med en andel av 27 % av volymen 2020. Därefter kom vårdfastigheter och offentliga fastigheter med en andel på 25 %. Bostäder var på tredje plats med en andel på ca 20 %. Efterfrågan på logistiska objekt var stor, men det låga antalet objekt begränsar handeln och höjer priserna. Efterfrågan på affärslokaler var liten med undantag för dagligvarubutiker. Orsaken till detta var så klart covid-19 epidemin och det allmänna brytnings-skedet inom handeln på grund av näthandeln.

Den låga räntenivån gör fortfarande fastigheter till ett attraktivt investeringsobjekt, och de internationella investerarnas intresse för fastighetsmarknaden i Finland väntas förbli mycket stort under 2021. De globala investeringstillgångarna har fortsatt att öka bland annat till följd av centralbankernas stimulansåtgärder, och investerarna söker aktivt efter lämpliga investeringsobjekt.

Enligt Catellas översikt sjönk prime-avkastningskravet på kontorslokaler i Helsingfors kärncentrum med 0,1 procenten-heter från förra sommaren och är nu 3,4 %. Prime-avkastnings-kraven på logistik- och affärslokaler i huvudstadsregionen börjar närma sig varandra och är 5,6 % för logistiklokaler och 4,9 % för affärslokaler. Underbemanningsgraden för kontors-lokaler i huvudstadsregionen var 12,2 % vid årsskiftet och ökade något från förra sommaren. Underbemanningsgraden för industri- och logistiklokaler minskade och var ca 3,9 %

vid årsskiftet. Underbemanningsgraden för affärslokaler har ökat något i huvudstadsregionen till 3,1 %, men den är fortfarande låg. Inga radikala förändringar väntas ske i värderingen och prissättningen av fastigheter.

Hyrorna för prime-objekt väntas hålla sig på den nuvarande nivån för alla lokaltyper i huvudstadsregionen. Prime-avkastnings-kraven på kontors- och affärslokaler väntas hålla sig på den nuvarande nivån, men när det gäller industri- och logistikobjekt väntas prime-avkastningskravet sjunka ytterligare.

I och med att epidemin lättar och den ekonomiska tillväxten återhämtar sig i Finland råder positiva förväntningar på fastig-hets- och hyresmarknaden i huvudstadsregionen under 2021.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 35,1 miljoner euro (2,7 mn euro). Ca 31,0 miljoner euro av investeringarna hänförde sig till nyförvärv. De övriga investe-ringarna bestod av bland annat ändringsarbeten i uthyrda fastigheter samt saneringar och energieffektivitetsinvesteringar.

Förbättringen av fastigheternas energieffektivitet utgör en central del av bolagets hållbarhetsverksamhet. Energieffektivitets-investeringar gjordes i nio fastigheter under 2020. Åtgärderna siktar på årliga besparingar på ca 3 300 MWh i förbrukningen av el och värme.

Bolaget förvärvade 20.8.2020 yrkeshögskolefastigheten Kiinteistö Oy Otaniemen Laurea i Norra Hagalund i Esbo av yrkeshögskolan Laurea-ammattikorkeakoulu Oy. Objektet stod klart 1994 och har renoverats flera gånger 2003–2005, 2011 och 2015. Yrkeshög-skolan Laurea fortsätter sin verksamhet på campusfastigheten och har hyrt hela objektet genom ett hyresavtal i samband med fastighetsaffären. Objektets läge i Norra Hagalund och Otnäs som utvecklas hela tiden skapar utmärkta möjligheter att utveckla fastigheten i framtiden. På området finns flera pågående byggprojekt, och byggandet av Spärjokern stärker områdets attraktionskraft ytterligare.

Bolaget förvärvade 26.8.2020 en logistik- och lagerfastighet i Hakakallio i Hyvinge av Suka Oy. Objektet är en lagerbyggnad från 1994 som har byggts ut 1997, 2001 och 2004. Fastighetens uthyrningsbara yta är 15 347 m², och den har långfristigt hyrts ut till Kesko Abp för Onninen Oy. Fastigheten är belägen vid Hakakalliontie 13, Hyvinge.

NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018
Uthyrningsgrad, %	93	94	91
Omsättning, teur	16 020	19 035	18 115
Rörelsevinst, teur	8 941	13 560	5 009
Rörelsevinst (%)	55,8	71,2	27,7
Resultat per aktie, euro	0,24	0,38	0,12
Eget kapital per aktie, euro	3,14	3,06	2,80
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	7,0	10,0	3,4
Avkastning på eget kapital, % p.a.	7,8	13,1	4,1
Soliditet i förhållande till marknadsvärdet, %	59	63	52

Bolaget förvärvade 29.10.2020 kontors- och småindustri-fastigheten KOy Konalaterra i Kånala i Helsingfors av fonden Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky som förvaltas av Elite Alfred Berg. Objektet stod klart 1991, och dess uthyrningsbara yta är 14 876 m². Objektet har närmare 50 hyresgäster. Objektet stärker Tallbergs utbud av kontorslokaler och skapar allt bättre möjligheter att betjäna kunder i Kånala.

Bolaget sålde 3.1.2020 hela aktiestocken i fastigheten KOy Huhtimontie 16 i Kervo till en annan investerare. Objektet är en industrifastighet från 2009 som byggts ut 2016 och 2019. Den uthyrningsbara våningsytan är närmare 10 000 m², och hela fastigheten är långfristigt uthyrd till Europress Group Oy, som är en ledande tillverkare av avfallshanteringsutrustning i norra Europa.

Bolaget sålde 15.5.2020 hela aktiestocken i fastigheten Kiinteistö Oy Luomannotko i Olarsbäcken i Esbo till en annan investerare. Objektet är en affärs-, lager och kontorsfastighet från 1982 med en uthyrningsbar våningsyta på 4 700 m².

Försäljningarna och förvärven av objekt anknyter till utvecklingen och bearbetningen av fastighetsportföljen enligt Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s strategi.

Konsekvenserna av covid-19 epidemin för bolagets affärsverksamhet var relativt små. Endast en liten del av bolagets kunder är verksamma i branscher som coronavirusepidemin påverkat direkt och kraftigt.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Räkenskapsperiodens omsättning på 16,0 miljoner euro var -15,8 % lägre än året innan (19,0 mn euro). och nettohyresintäkterna sjönk från 12,7 miljoner euro till 10,0 miljoner euro. Nedgången i omsättningen berodde på försäljningen av fastigheter i slutet av 2019 och början av 2020. Bolaget sålde fastigheterna vid Huhtimontie 16 i Kervo och Bäckensänkan 3 i Esbo i början av 2020. Affärerna hade en positiv inverkan på resultatet för 2020. I slutet av 2020 förvärvade bolaget fastigheterna Otaniemen Laurea i Esbo, Hakakalliontie 13 i Hyvinge och Konalaterra i Helsingfors. De förvärvade objekten påverkade omsättningen endast i slutet av året.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 7,8 miljoner euro (12,2 mn euro). För räkenskapsperioden 2020 redovisades en försäljningsvinst för fastighetsaffärer på 6,0 miljoner euro (för 2019 försäljningsvinst på 9,1 mn euro).

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euroa	31.12.2020	31.12.2019
Eget kapital FAS	72 798	72 660
Av värderingen av investeringsfastigheter	43 312	44 138
Latenta skattefordringar och -skulder	-7 239	-7 537
Justerat nettosubstansvärde på aktiestocken	108 871	109 260
Antal aktier	23 166 466	23 737 167
Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värden	4,70	4,60

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapsår	2020	2019	2018
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Personal kostnader, teur	941	1 093	915

Värdet på hyresavtalsbeståndet per 31.12.2020 var 42,1 miljoner euro (41,2 mn euro) och hyresavtalens genomsnittliga längd 2,2 år (2,4 år).

Det befintliga fastighetsbeståndets ekonomiska uthyrningsgrad var 93 % (94 %).

Koncernens aktiespecifika resultat för räkenskapsperioden var 0,24 euro (0,38 euro).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 52 % (56 %) och enligt marknadsvärden 59 % (63 %).

Affärsverksamhetens kassaflöde för räkenskapsperioden var 7,7 miljoner euro (8,0 mn euro). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 33,1 miljoner euro (3,6 mn euro). Divesteringarnas inverkan på kassaflödet var 21,6 miljoner euro (30,7 mn euro).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 4,5 miljoner euro (-34,9 mn euro). Koncernen avbetalade lån för 10,0 miljoner euro (52,0 mn euro). Bolaget lyfte nya lån för 20 miljoner euro (20 mn euro). För förvärv av egna aktier användes 2,7 miljoner euro (14 tusen euro), och dividender på 2,8 miljoner euro (2,8 mn euro) utbetalades.

Koncernens räntebärande skulder per 31.12.2020 uppgick till 60,0 miljoner euro (50,0 mn euro). I de kortfristiga skulderna ingår en kredit på 5 miljoner euro som förfaller på våren.

Koncernen har ränteskyddsavtal med tanke på stigande räntor för 2021–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital per 31.12.2020 var 33,0 miljoner euro (38,0 mn euro), dvs. ränteskyddsgraden var 55 % (76 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värderingen av koncernens fastighetstillgångar reviderades 31.12.2020. Värderingen baserar sig på ett utlåtande av Catella Property Oy och JLL Finland Oy enligt IVS 2007 där förändringar i marknadsläget och de fastighetsspecifika avkastningskraven samt väsentliga händelser under räkenskapsperioden beaktas. De verkliga värdena sjönk med -1,0 miljoner euro (-1,1 mn euro) jämfört med 31.12.2019. Nettoförändringen i nyförvärv, försäljningar och investeringar var -13,4 miljoner euro (+28,1 mn euro). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde per 31.12.2020 var 182,5 miljoner euro (31.12.2019: 170,2 mn euro). I kassaflödena enligt värderingskalkylerna motsvarar detta ett avkastningskrav på 7,7 % (8,3 % 31.12.2019). De verkliga värdena fastställs av en utomstående värderare nästa gång per 31.12.2021.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värden 31.12.2020 var 4,70 euro/aktie (31.12.2019: 4,60 euro/aktie).

AKTIER

Styrelsen utnyttjade bolagsstämmans fullmakt för förvärv av egna aktier 23.4.2020–14.5.2020. Anskaffningspriset var 4,48 euro/aktie, och sammanlagt 570 701 aktier (3 017) förvärvades. Aktierna har makulerats.

Antalet utestående aktier 31.12.2020 var 23 166 466.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma som sammanträdde 7.4.2020 fastställde bolagets bokslut för 2019 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

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

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2 300 000 egna aktier i bolaget. Aktierna förvärfvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet mellan 23.4.2020 och 14.5.2020. Anskaffningspriset var 4,48 euro/aktie, och sammanlagt 570 701 aktier förvärvades.

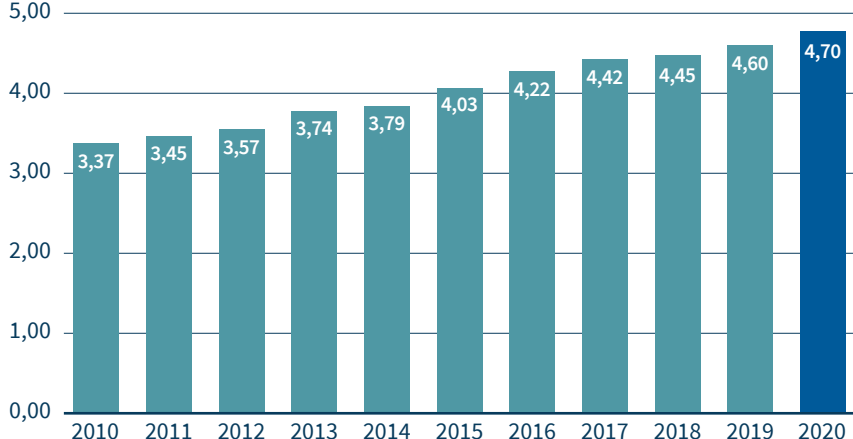
HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

Bolaget sålde 12.1.2021 aktiestocken i KOy Gyldenintie 2 till Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond. Den nya detaljplanen som gör det möjligt att använda fastigheten för boende fastställdes i juli 2020. Den befintliga byggnaden på fastigheten rivs och i stället byggs ett bostadshöghus med en våningsyta på 4 400 kvadratmeter. Byggentreprenören är Pohjola Rakennus Oy Suomi. Affären har en positiv inverkan på resultatet för 2021.

Sedan början av 2021 har bolaget inhämtat intyg över ursprunget för den förnybara el som används i dess fastigheter. Framöver

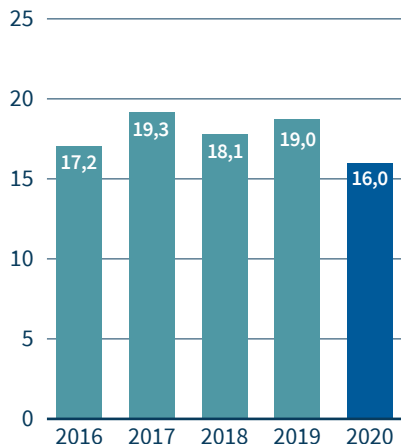
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE TILL MARKNADSVÄRDEN

Euro



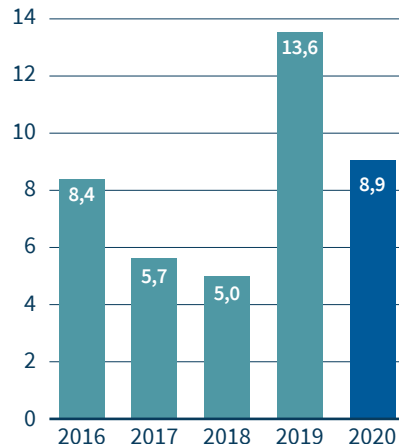
OMSÄTTNING M€

M€



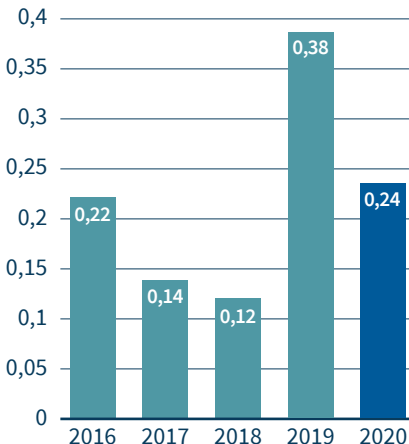
RÖRELSEVINST M€

M€



RESULTAT PER AKTIE, EURO

Eur



använder vi och erbjuder våra kunder el som producerats med inhemsk vattenkraft.

UTSIKTER FÖR 2021 OCH FRAMTIDEN

Ett centralt mål för bolagets affärsverksamhet under 2021 är en kontrollerad och lönsam tillväxt. Målet är att förbättra verksamheten enligt alla centrala nyckeltal. Målet är att realisera fastigheter som uppfyller bolagets försäljningskriterier och investera i nya fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Meningen är att höja uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet genom aktiv uthyrning.

Bolagets mål är att stärka sin ställning ytterligare på marknaden för företagslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller kontors- och industriobjekt. Inom affärslokaler följer vi med förändringarna i detaljhandeln och undersöker möjligheter att investera i specialaffärslokaler.

Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid till godo för kunderna. Vi skapar mervärde i den operativa miljön och förutsättningar för kundernas framgång.

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

Vår vision är att vara 'Den intressantaste framgångsfaktorn – kundens bästa partner'

Koncernbokslut 2020

RESULTATRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	Moderbolaget 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Omsättning	1	16 020	19 035	16 012	19 025
Övriga rörelsekostnader		5 975	9 136	7 873	11 273
Personalkostnader	2	-941	-1 093	-941	-1 093
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-4 770	-5 688	-2 048	-39
Övriga rörelsekostnader	4	-7 343	-7 831	-12 795	-14 531
Rörelsevinst		8 941	13 560	8 101	14 635
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Dividendintäkter		0	0	200	0
Ränteintäkter och finansiella intäkter		-2	20	1 079	1 756
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 092	-1 409	-1 104	-1 455
		-1 094	-1 389	175	300
Vinst före bokslutdispositioner och skatter		7 846	12 171	8 276	14 936
Inkomstskatter	6	-2 160	-3 082	-2 014	-2 986
Räkenskapsårets vinst		5 687	9 089	6 262	11 949

BALANSRÄKNING

1 000 euroa	not	Koncernen 31.12.2020	31.12.2019	Moderbolaget 31.12.2020	31.12.2019
Aktiva					
Bestående aktiva					
Materiella tillgångar	7	139 317	126 127	145	116
Investeringar	8	1	1	132 753	120 433
Summa bestående aktiva		139 319	126 128	132 898	120 549
Rörliga aktiva					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		435	143	160	142
Övriga fordringar		456	657	446	651
Förutbetalda intäkter	9	196	931	1 046	1 948
Kassa och banktillgodohavanden		1 411	2 995	1 411	2 994
Summa rörliga aktiva		2 498	4 724	3 062	5 735
Summa aktiva		141 817	130 853	135 960	126 284

BALANSRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 31.12.2020	31.12.2019	Moderbolaget 31.12.2020	31.12.2019
Passiva					
Eget kapital	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		0	1 855	0	1 855
Vinst för tidigare räkenskapsår		46 084	40 689	39 573	31 317
Räkenskapsårets vinst		5 687	9 089	6 262	11 949
		72 798	72 660	66 862	66 149
Främmande kapital					
Långfristigt främmande kapital	11				
Uppskjuten skatt		2 560	2 980	0	0
Lån från finansinstitut		55 000	45 000	55 000	45 000
		57 560	47 980	55 000	45 000
Kortfristigt främmande kapital	12				
Lån från finansinstitut		5 000	5 000	5 000	5 000
Erhållna förskott		402	156	402	156
Leverantörsskulder		986	559	232	152
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	5 818	6 298
Övriga kortfristiga skulder		1 566	1 500	650	655
Upplupna kostnader		3 505	2 998	1 995	2 873
		11 458	10 213	14 097	15 135
Summa främmande kapital		69 018	58 193	69 097	60 135
Summa passiva		141 817	130 853	135 960	126 284

KASSAFLÖDESANALYS

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	Moderbolaget 1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Kassaflöde från löpande verksamhet					
Räkenskapsårets vinst		5 687	9 089	6 262	11 949
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		-5 090	-7 931	-6 984	-10 675
Avskrivningar och nedskrivningar		4 770	5 688	2 048	39
Finansiella poster		1 094	1 389	-175	-300
Skatter		2 160	2 476	2 014	2 986
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		645	-260	203	-1 208
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		33	-564	217	-64
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 142	-1 504	-1 154	-1 550
Erhållna räntor och finansiella intäkter		-2	20	1 279	1 756
Betalda skatter		-484	-396	-484	-396
Kassaflöde från löpande verksamhet		7 671	8 007	3 227	2 537
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-33 070	-3 625	-5 111	-16
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-23 515	2 129
Försäljning av investeringar		21 615	30 729	21 615	30 729
Skatt på försäljning av investeringsfastigheter		-2 252	0	-2 252	0
Nettokassaflöde från investeringar		-13 707	27 104	-9 263	32 842
Kassaflöde från finansiering					
Upptagna lån		20 000	20 000	20 000	20 000
Återbetalning av lån		-10 000	-52 000	-10 000	-52 000
Förvärv av egna aktier		-2 700	-14	-2 700	-14
Betald aktieutdelning		-2 848	-2 849	-2 848	-2 849
Kassaflöde från finansiering		4 452	-34 863	4 452	-34 863
Förändring i likvida medel		-1 584	248	-1 584	516
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.		2 995	2 747	2 994	2 478
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12.		1 411	2 995	1 411	2 994

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetsinvesteringskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingfors-regionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

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

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

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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

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

Koncernaktiva för byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

AVSKRIVNINGAR

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

De årliga avskrivningsprocenten:

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

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 13 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

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

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

NETTOHYRESINTÄKTER

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

RÖRELSEVINST

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

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

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

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

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
1. Omsättning				
Hysesintäkter	16 005	19 020	15 998	19 009
Övriga försäljningsintäkter	14	15	14	15
	16 020	19 035	16 012	19 025
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	763	883	763	883
Pensionspremier	106	145	106	145
Övriga lönebikostnader	72	65	72	65
	941	1 093	941	1 093
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	321	300	321	300
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 47 238,00 euro (50 400,00 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader och konstruktioner	4 672	5 387	0	0
Maskiner och inventarier	127	115	48	39
Övriga materiella tillgångar	-29	186	0	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	2 000	0
	4 770	5 688	2 048	39
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	5 989	6 293	11 453	13 023
Fastighetsutveckling	254	419	254	419
Försäljningsförlust	0	10	0	10
Kostnader för försäljning och marknadsföring	224	443	224	443
Externa tjänster	507	319	507	319
Datakostnader	71	41	71	41
Övriga förvaltningskostnader	298	304	287	274
	7 343	7 831	12 795	14 531
Nettohyresintäkter	10 030	12 743		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	39	39	39	39
Uppdrag	20	39	20	39
	58	78	58	78

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Dividendintäkter från företag inom samma koncern	0	0	200	0
Finansiella intäkter från företag inom samma koncern	0	0	1 082	1 736
Från övriga	-2	20	-2	20
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	-2	20	1 279	1 756
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	0	-3	-12	-50
Till övriga	-1 092	-1 406	-1 092	-1 405
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 092	-1 409	-1 104	-1 455
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 094	-1 389	175	300
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	2 014	2 986	2 014	2 986
Förändring i uppskjuten skatteskuld	146	96	0	0
	2 160	3 082	2 014	2 986

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
7. Immateriella och materiella tillgångar				
Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1.	31 220	33 781		
Ökningar 1.1.–31.12.	6 041	52		
Minskningar 1.1.–31.12.	-3 478	-2 613		
Bokfört värde 31.12.	33 783	31 220		
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1.	140 097	150 670		
Ökningar 1.1.–31.12.	26 902	14 127		
Minskningar 1.1.–31.12.	-17 034	-24 701		
Anskaffningsvärde 31.12.	149 965	140 097		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-46 960	-45 984		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	4 173	4 411		
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-4 612	-5 387		
Bokfört värde 31.12.	102 567	93 137		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1.	3 030	3 269	226	260
Ökningar 1.1.–31.12.	296	121	118	48
Minskningar 1.1.–31.12.	-1 453	-360	-105	-82
Anskaffningsvärde 31.12.	1 873	3 030	239	226
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-1 682	-1 665	-110	-102
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	451	284	64	31
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-158	-301	-48	-39
Bokfört värde 31.12.	483	1 348	145	116
Ofullbordade förvärv 1.1.	422	11 929		
Ökningar 1.1.–31.12.	2 111	0		
Minskningar 1.1.–31.12.	-49	-11 507		
Bokfört värde 31.12.	2 484	422		
Summa materiella tillgångar	139 317	126 127	145	116

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1.			52 435	57 838
Ökningar 1.1.–31.12.			5 033	20
Minskningar 1.1.–31.12.			-5 825	-5 423
Anskaffningsvärde 31.12.			51 643	52 435
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1.	1	1	0	0
Anskaffningsvärde 31.12.	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			81 110	67 998
Summa investeringar	1	1	132 753	120 433

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 51,6 Meur. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde ock bokföringsvärde är 55,6 Meur. För 18 bolags del är det verkliga värdet 59,4 Meur högre än bokföringsvärdet och för sju fastighetsbolags del är det verkliga värdet 3,8 Meur lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa sju fastighetsbolags del.

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

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vanda	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Esbo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

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

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
9. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Av fastighetsaffärer	59	834	59	834
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	987	1 096
Övriga fordringar	137	97	0	18
	196	931	1 046	1 948

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde
10. Eget kapital		
2010 Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013 Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014 Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016 Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017 Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019 Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027
2020 Förvärv och makulering av egna aktier	-570 701	
Aktier totalt 31.12.2020	23 166 466	21 027

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
Aktiekapital 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1.	1 855	1 869	1 855	1 869
Anskaffning av egna aktier	-1 855	-14	-1 855	-14
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12.	0	1 855	0	1 855
Akkumulerade vinstmedel 1.1.	49 777	43 537	43 266	34 166
Aktieutdelning	-2 848	-2 849	-2 848	-2 849
Anskaffning av egna aktier	-845	0	-845	0
Räkenskapsårets resultat	5 687	9 089	6 262	11 949
Akkumulerade vinstmedel 31.12.	51 771	49 777	45 835	43 266
Summa eget kapital	72 798	72 660	66 862	66 149
Utdelningsbara medel			45 835	45 121

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
11. Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 560	2 980	0	0
12. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag			5 818	6 298
	0	0	5 818	6 298
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	129	166	129	166
Säkringsskulder (swap)	55	67	55	67
Personalkostnader	178	227	178	227
Periodiserad skatt	1 553	2 276	1 553	2 276
Av fastighetsaffärer	1 414	89	0	89
Övriga	177	175	81	49
	3 505	2 998	1 995	2 873

NOTER TILL BOKSLUTET

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	33 000	38 000	33 000	38 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	-4 243	-4 921	-4 243	-4 921
Räntesäkringarna förfaller 31.12.2020 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	0,00			
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	0,00			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	33 000 000,00			
	33 000 000,00			

Ränteswapavtalen har bundits till tre månaders euribor. Av låneportföljen i slutet av året på 60 miljoner euro har 5 miljoner euro bundits till tre månaders euribor, 5 miljoner euro till tolv månaders euribor och 50 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncernen tillgång till limiter på 8 miljoner euro.

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

1 000 euro	Koncernen 2020	2019	Moderbolaget 2020	2019
14. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	60 000	50 000	60 000	50 000
Lån som förfaller efter fem år	20 000	0	20 000	0
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	17 516	16 247	17 516	16 247
- fastighetsinteckningar	19 980	34 976		
Säkerheter totalt	37 496	51 223	17 516	16 247
Övriga åtaganden				
Hysesansvar för överlåtna fastigheter	1 000	1 000	1 000	1 000
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	2 396	2 843		

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

NOTER TILL BOKSLUTET

15. Försäkringsvärden 31.12.2020

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

16. Närståendekrets

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

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2020

	st.	%	Röster	%
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 166 466	100	23 166 466	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2020 (10 största)

Aktieägare	Aktier st	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	71,89
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,67
Tallberg Thomas dödsbo	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
Övriga	299 648	1,29
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 166 466	100

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2020 ett direkt innehav på sammanlagt 929 936 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 4,0 % procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 71,94 % i bolaget.

Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 45 835 087,07 euro, varav räkenskapsårets vinst är 6 262 184,03 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 166 466 aktier 0,13 euro per aktie, sammanlagt 3 011 640,58 euro
- och att 42 823 446,49 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 1 mars 2021

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
verkställande direktör

REVISIONSANTECKNING

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

Helsingfors, den 1 mars 2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Revisionsberättelse

REVISION AV BOKSLUTET

UTTALANDE

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

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (FO-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2020. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

GRUND FÖR UTTALANDET

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

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

Oberoende

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR BOKSLUTET

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

REVISORNS ANSVAR FÖR REVISIONEN AV BOKSLUTET

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av moderbolagets eller koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om moderbolagets eller koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen

fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett moderbolag eller en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för vårt uttalande.

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

ÖVRIGA RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

Övrig information

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

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

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

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen

har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

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

Helsingfors 1.3.2021

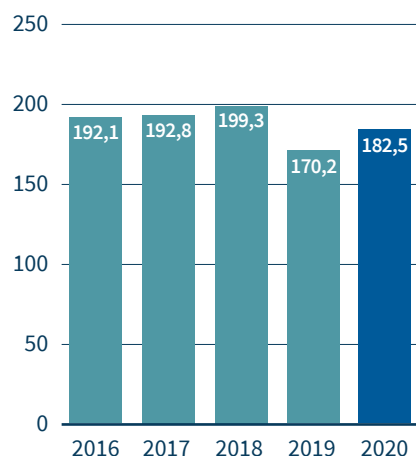
PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

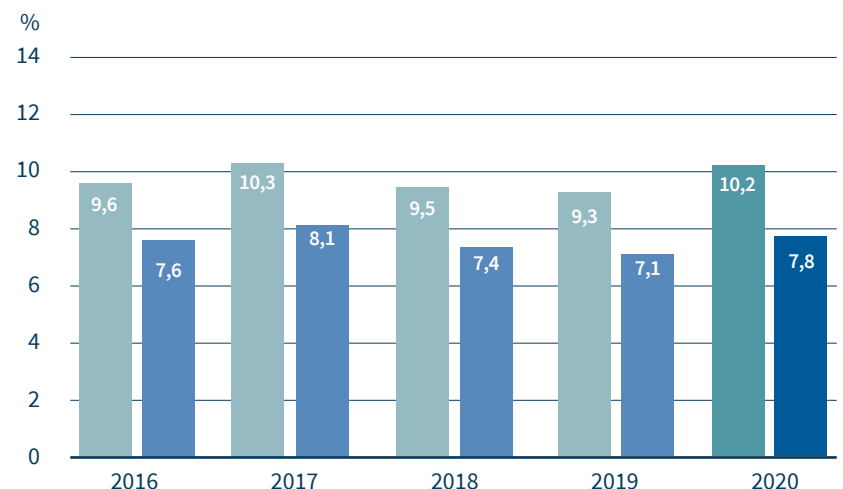
Fastighetsinnehavsanalys

(i slutet av året)

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



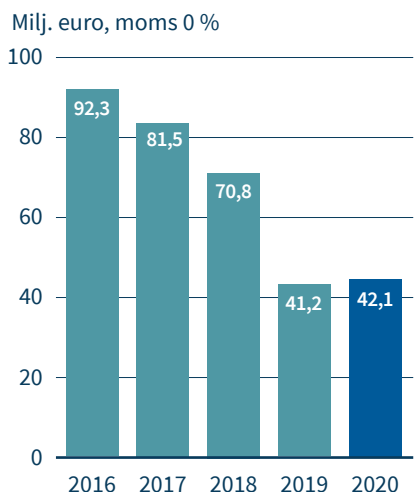
NETTOHYRESINTÄKT-%



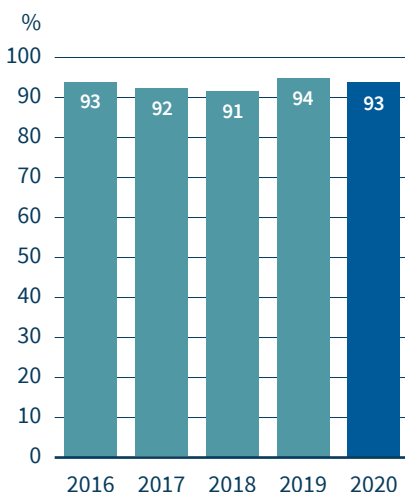
FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

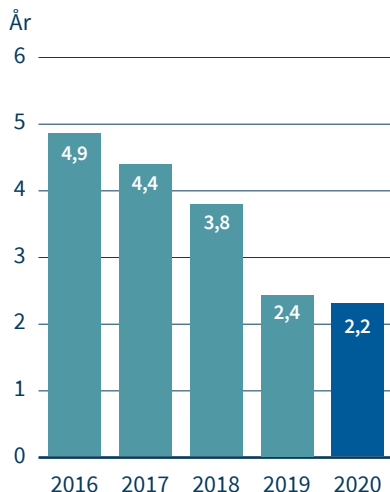
TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN



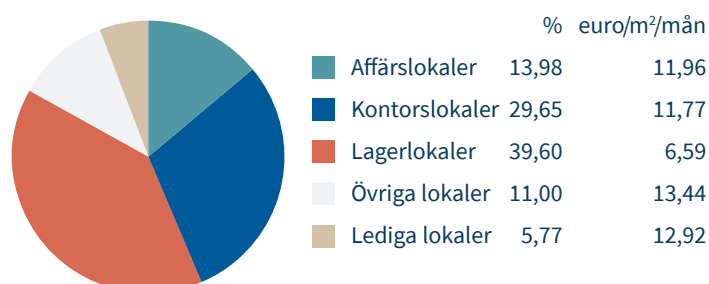
AVKASTNINGSVÄGD UTHYRINGSGRAD



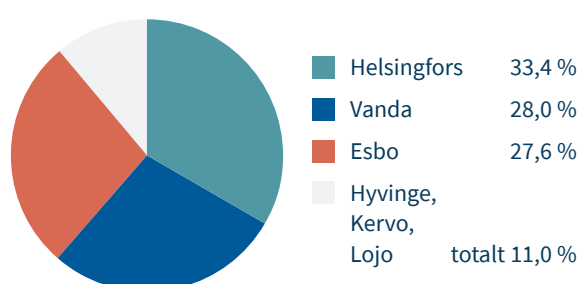
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID, MEDELVÄRDE



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



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



Fastighetssammandrag 31.12.2020

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena.

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

Fastighetens namn	Ägarandel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, m ²				Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
			Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
HELSINGFORS:								
Koy Gyldeintie 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
Totalt		59 117	5 573	17 092	35 293	1 160	20 106	
ESBO:								
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
Totalt		49 392	2 563	24 754	12 719	9 356	26 970	
VANDA:								
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
Totalt		31 488	1 656	10 891	12 688	6 253	28 906	
LOJO:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERVO:								
Koy GCC Kerca II	100	4 314		475	3 839		260	2014
HYVINGE:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Totalt		23 336		4 011	18 989	336	7 136	
SAMTLIGA TOTALT		163 333	9 792	56 748	79 689	17 105	83 118	

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

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

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

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande över Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastighetsinnehav

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2020. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2020 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 15 fastigheter. Gyldénsvägen 2 i Helsinki har såldes 12.1.2021 och i värderingen användes försäljningspris som marknadsvärde. Fyra av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Kvarnögsgården 2, Stapelstadsvägen 37 och Kånalavägen 47. Tre av fastigheterna är belägna i Esbo vid adresserna Kapellvägen 6, Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter) och Blåbackavägen 6. Sex av fastigheterna är belägna i Vanda vid adresserna Konvaljvägen 1–3, Petikkovägen 6, Tegelvägen 11, Tegelvägen 10, Örevägen 4 och Örevägen 6. I tillägg till är en fastighet i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12. 14 av objekten är färdigt byggda fastigheter, och ett objekt (Örevägen 6) är en obebyggd tomt.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 15 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt etthundrasextonmiljoner sexhundra nittiotusen (116.690.000) euro per 31.12.2020. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 18.1.2021

CATELLA PROPERTY OY
Värderings och konsulteringstjänst

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

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

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande

På uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp har vi fastställt marknadsvärdet för tio fastigheter per 31.12.2020.

Uppskattningen har upprättats för finansiell rapportering i enlighet med kriterierna i International Financial Reporting Standards (IFRS) och internationella värderingsstandarden IVS 2017. Vi intygar att JLL:s bedömningsexperter har utfört bedömningen av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastigheter som oberoende och externa fastighetsbedömare. Vi känner inte heller till några intressekonflikter relaterade till uppdraget.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2017 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, överbärande och utan tvång.

Vi gjorde en fastighetsgranskning för varje fastighet under utvärderingen i januari 2021. Utvärderingarna omfattade följande fastigheter:

ADRESS	STAD	LOKALTYP	STORLEK (KVM)
Hakakalliontie 13	Hyvinge	Lager	15.347
Hasabackavägen 15	Helsingfors	Lager	22.885
Skogsmansgränden 3	Esbo	Skola	6.801
Korsåkersvägen 21	Helsingfors	Butik	2.420
Frälsevägen 10	Helsingfors	Kontor	2.441
Blåbergsvägen 7	Esbo	Kontor	4.367
Kärnsnäppsgränden 1	Helsingfors	Lager/kontor	3.977
Finländarvägen 7	Esbo	Butik/kontor	6.063
Tegelvägen 8	Vanda	Lager/kontor	1.982
Nyhetsvägen 3C	Vanda	Kontor	5.376

Vi har inte utfört mätningar av områdesverifiering men har förlitat oss på informationen som vi har fått. Vi har inte heller sett hyresavtal eller andra relaterade dokument men har åberopat den angivna hyresgästlistan.

Fastigheternas skuldfria marknadsvärde, fritt från gravationer och inteckningar, har uppskattats till sammanlagt cirka sextiofem miljoner åttahundratusen (65.800.000) euro per 31.12.2020.

Esbo 9 februari 2021

Jari Tirkkonen, DI
Director, utvärdering och strategisk rådgivning
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)
JLL Finland Oy

Mikael Vitikainen, VTK
Associate, utvärdering och strategisk rådgivning
JLL Finland Oy

Våra fastigheter 31.12.2020

HELSINGFORS:

- 1 Koy Gyldenintie 2 (såld 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

ESBO:

- 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

VANDA:

- 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

LOJO:

- 23 Koy Muijala

KERVO:

- 24 Koy GCC Kerca II

HYVINGE:

- 25 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13







Vi förvandlar dina drömmar till lokaler



Kontorlokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler