

1.3.2021

***JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ***

***TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2020***

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2020 - 31.12.2020	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTUALASKELMA	8
- LIITETIEDOT	9
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	9
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	10
- TASEEN LIITETIEDOT	11
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	14
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	15
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	16

TOIMINTAKERTOMUS  
TILIKAUDELTA 1.1.2020 - 31.12.2020

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

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

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

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

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

Catellan katsauksen mukaan toimistot olivat edelleen vaihdetuina tilatyyppejä ja niiden osuus vuoden 2020 volyyymistä oli 27 %. Toiseksi vahvin tilatyyppejä olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt, joiden osuus oli 25 %. Asunnot olivat kolmanneksi vaihdetuina tilatyyppejä noin 20 % osuudella. Logistiikkakohteisiin kohdistui suurta sijoittajakysyntää, mutta kohteiden vähäinen määrä rajoittaa kaupankäyntiä ja nostaa myynnissä olevien kohteiden hintoja. Liiketilöjen sijoittajakysyntä oli vähäistä päivittäistavarakauppvoja 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 liiketilöjen prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla alkavat lähentyä toisiaan, ollen logistiikassa 5,6 % ja liiketilöissä 4,9 %. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste viime vuoden vaihteessa oli 12,2 %, jossa oli lievää kasvua viime kesään verrattuna. Teollisuus- ja logistiikkatilöjen vajaakäyttö on vähentynyt ja oli vuoden vaihteessa 3,9 % tasolla. Liiketilöjen vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla on hieman kasvanut, mutta on edelleen alhaisella 3,1 % tasolla. Markkinassa ei odoteta radikaalia muutosta kiinteistöjen arvostuksissa ja kohteiden hinnoittelussa.

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

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

## 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 vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen osa yhtiön vastuullisuustoimintaa.

Energiatehokkuusinvestointeja toteutettiin vuoden 2020 aikana yhdeksässä kiinteistössä. Toimenpiteillä tavoitellaan noin 3 300 MWh vuotuisia säästöjä kiinteistöjen sähkön- ja lämmön kulutuksessa.

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

Yhtiö hankki 26.8.2020 tehdyllä kaupalla Hyvinkäällä Hakakallion alueella sijaitsevan logistiikka- ja varastokiinteistön Suka Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1994 valmistunut varastorakennus, jota on laajennettu vuosina 1997, 2001 ja 2004. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 15.347 m<sup>2</sup> 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 Konalaterra toimisto- ja pienteollisuuskiinteistön Elite Alfred Bergin hallinnoimalta Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:ltä. Kohde on valmistunut vuonna 1991 ja rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 14.876 m<sup>2</sup>. 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 htm<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

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

## LIKEVAIHTO 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, Hakakalliontie 13 Hyvinkää ja Konalaterra Helsinki -kiinteistöt. Hankitut kohteet vaikuttivat liikevaihtoon vain loppuvuoden aikana.

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

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2020 oli 42,1 M€ (41,2 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,2 v. (2,4 v.). Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 93 % (94 %).

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

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

## 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 eräänä 5 miljoonan euron luotto.

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

## 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 määrittellään 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).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

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

## 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 työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

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

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2020 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2019 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 23.4.2020 ja 14.5.2020 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 570.701 kpl.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 12.1.2021 tehdyllä kaupalla KOy Gyldenintie 2 osakekannan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Kiinteistön asuntokäytön 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. Jatkoksa käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua sähköä.

## VUODEN 2021 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2021 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täytettäviä 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. Liiketoimissa 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'*

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2020 EUR	1.1.-31.12.2019 EUR	1.1.-31.12.2020 EUR	1.1.-31.12.2019 EUR
LIIKEVAIHTO	1	<b>16 019 548,81</b>	19 035 480,79	<b>16 012 120,16</b>	19 024 623,19
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>5 975 264,10</b>	9 136 088,51	<b>7 873 319,87</b>	11 273 056,59
Henkilöstökulut	2	<b>-941 105,18</b>	-1 092 667,17	<b>-941 105,18</b>	-1 092 667,17
Poistot ja arvonalentumiset	3	<b>-4 770 275,67</b>	-5 687 858,14	<b>-2 048 215,51</b>	-38 651,00
Liiketoiminnan muut kulut	4	<b>-7 342 712,19</b>	-7 830 806,88	<b>-12 795 016,89</b>	-14 531 232,30
LIIKEVOITTO		<b>8 940 719,87</b>	13 560 237,11	<b>8 101 102,45</b>	14 635 129,31
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Osinkotuotot		<b>0,00</b>	0,00	<b>200 000,00</b>	0,00
Korko- ja rahoitustuotot		<b>-1 863,41</b>	20 056,74	<b>1 079 401,86</b>	1 755 539,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-1 092 417,33</b>	-1 408 953,56	<b>-1 104 330,87</b>	-1 455 099,68
		<b>-1 094 280,74</b>	-1 388 896,82	<b>175 070,99</b>	300 439,36
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<b>7 846 439,13</b>	12 171 340,29	<b>8 276 173,44</b>	14 935 568,67
Tuloverot	6	<b>-2 159 583,80</b>	-3 082 453,57	<b>-2 013 989,41</b>	-2 986 089,03
TILIKAUDEN VOITTO		<b>5 686 855,33</b>	9 088 886,72	<b>6 262 184,03</b>	11 949 479,64

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	7	<b>139 317 472,39</b>	126 126 787,49	<b>144 646,54</b>	115 796,75
Sijoitukset	8	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>132 752 870,89</b>	120 433 100,22
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<b>139 318 759,03</b>	126 128 074,13	<b>132 897 517,43</b>	120 548 896,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		<b>435 104,67</b>	142 602,19	<b>159 733,44</b>	141 848,71
Muut saamiset		<b>455 871,84</b>	656 719,35	<b>445 658,77</b>	650 807,67
Siirtosaamiset	9	<b>196 073,35</b>	930 523,66	<b>1 046 128,26</b>	1 947 621,69
Rahat ja pankkisaamiset		<b>1 410 753,77</b>	2 994 592,22	<b>1 410 666,03</b>	2 994 460,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<b>2 497 803,63</b>	4 724 437,42	<b>3 062 186,50</b>	5 734 738,30
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<b>141 816 562,66</b>	130 852 511,55	<b>135 959 703,93</b>	126 283 635,27



## TASE

VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		0,00	1 854 860,76	0,00	1 854 860,76
Edellisten tilikausien voitot		46 083 942,39	40 688 572,88	39 572 903,04	31 316 940,61
Tilikauden voitto		5 686 855,33	9 088 886,72	6 262 184,03	11 949 479,64
		<b>72 798 097,72</b>	72 659 620,36	<b>66 862 387,07</b>	66 148 581,01
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 560 280,02	2 979 506,79	0,00	0,00
Saadut ennakot		0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		55 000 000,00	45 000 000,00	55 000 000,00	45 000 000,00
		<b>57 560 280,02</b>	47 979 506,79	<b>55 000 000,00</b>	45 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Saadut ennakot		402 147,85	155 956,02	402 147,85	155 956,02
Ostovelat		985 544,12	559 260,51	232 234,11	152 484,41
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	354,80	5 817 937,24	6 298 233,60
Muut lyhytaikaiset velat		1 565 585,56	1 499 579,55	649 634,42	655 301,08
Siirtovelat		3 504 907,38	2 998 233,52	1 995 363,24	2 873 079,15
		<b>11 458 184,92</b>	10 213 384,40	<b>14 097 316,86</b>	15 135 054,26
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>69 018 464,94</b>	58 192 891,19	<b>69 097 316,86</b>	60 135 054,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>141 816 562,66</b>	130 852 511,55	<b>135 959 703,93</b>	126 283 635,27

## RAHAVIRTALASKELMA

	Konserni		Emoyhtiö	
	2020	2019	2020	2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	<b>5 686 855,33</b>	9 088 886,72	<b>6 262 184,03</b>	11 949 479,64
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	<b>-5 089 671,36</b>	-7 931 476,44	<b>-6 983 924,75</b>	-10 674 512,72
Poistot ja arvonalentumiset	<b>4 770 275,67</b>	5 687 858,14	<b>2 048 215,51</b>	38 651,00
Rahoituserät	<b>1 094 280,74</b>	1 388 896,82	<b>-175 070,99</b>	-300 439,36
Verot	<b>2 159 583,80</b>	2 476 385,37	<b>2 013 989,41</b>	2 986 089,03
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	<b>645 280,44</b>	-259 627,20	<b>203 164,86</b>	-1 208 099,83
Osto- ja muiden velkojen muutos	<b>32 868,66</b>	-564 279,54	<b>217 440,94</b>	-63 795,18
Maksetut korot ja rahoituskulut	<b>-1 141 797,12</b>	-1 504 345,41	<b>-1 153 710,66</b>	-1 550 491,53
Saadut korot ja rahoitustuotot	<b>-1 863,41</b>	20 056,74	<b>1 279 401,86</b>	1 755 539,04
Maksetut verot	<b>-484 492,56</b>	-395 680,93	<b>-484 392,25</b>	-395 555,53
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 671 320,19</b>	8 006 674,27	<b>3 227 297,96</b>	2 536 864,56
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	<b>-33 069 690,94</b>	-3 625 235,62	<b>-5 110 974,79</b>	-15 953,60
Investoinnit muihin sijoituksiin	<b>0,00</b>	0,00	<b>-23 514 649,68</b>	2 128 743,06
Sijoitusten myyntitulot	<b>21 615 341,94</b>	30 728 982,58	<b>21 615 341,94</b>	30 728 982,58
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	<b>-2 252 431,67</b>	0,00	<b>-2 252 431,67</b>	0,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-13 706 780,67</b>	27 103 746,96	<b>-9 262 714,20</b>	32 841 772,04
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	<b>20 000 000,00</b>	20 000 000,00	<b>20 000 000,00</b>	20 000 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00
Lainojen takaisinmaksut	<b>-10 000 000,00</b>	-52 000 000,00	<b>-10 000 000,00</b>	-52 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	<b>-2 699 917,93</b>	-13 795,17	<b>-2 699 917,93</b>	-13 795,17
Maksetut osingot	<b>-2 848 460,04</b>	-2 848 822,08	<b>-2 848 460,04</b>	-2 848 822,08
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>4 451 622,03</b>	-34 862 617,25	<b>4 451 622,03</b>	-34 862 617,25
Rahavarojen muutos	<b>-1 583 838,45</b>	247 803,98	<b>-1 583 794,21</b>	516 019,35
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	<b>2 994 592,22</b>	2 746 788,24	<b>2 994 460,23</b>	2 478 440,88
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<b>1 410 753,77</b>	2 994 592,22	<b>1 410 666,03</b>	2 994 460,23

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

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

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

**LAATIMISPERUSTA**

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

**KONSOLIDOINTIPERIAATTEET**

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

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

**POISTOT**

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

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike- ,teollisuus- ja varastorakennukset	3 %	pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 %	jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 %	pitoaika 5-10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjaukskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajana.

**RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN**

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

**MYYNIN TULOUTUS**

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

**YLLÄPITOKULUT**

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

**NETTOVUOKRATUOTTO**

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

**LIIKEVOITTO**

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

**ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS**

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

**LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET**

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan poislukien hankinnasta syntyneet laskennalliset verovelkat ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni 2020	eur Konserni 2019	eur Emoyhtiö 2020	eur Emoyhtiö 2019
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	16 005 211,60	19 020 249,32	15 997 782,95	19 009 391,72
Muu myynti	14 337,21	15 231,47	14 337,21	15 231,47
	<b>16 019 548,81</b>	<b>19 035 480,79</b>	<b>16 012 120,16</b>	<b>19 024 623,19</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	762 904,42	883 118,51	762 904,42	883 118,51
Eläkemaksut	105 703,57	145 038,06	105 703,57	145 038,06
Muut henkilösivukulut	72 497,19	64 510,60	72 497,19	64 510,60
	<b>941 105,18</b>	<b>1 092 667,17</b>	<b>941 105,18</b>	<b>1 092 667,17</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	320 988,30	299 629,28	320 988,30	299 629,28
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.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	4 671 727,28	5 387 234,18	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	127 275,98	114 949,81	48 215,51	38 651,00
Muut aineelliset hyödykkeet	-28 727,59	185 674,15	0,00	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	2 000 000,00	0,00
	<b>4 770 275,67</b>	<b>5 687 858,14</b>	<b>2 048 215,51</b>	<b>38 651,00</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	5 989 250,28	6 292 930,84	11 452 634,99	13 023 494,65
Kiinteistökehitys	253 686,73	419 478,71	253 686,73	419 478,71
Myyntitappio	0,00	9 940,93	0,00	9 940,93
Myynti- ja markkinointikulut	224 175,66	443 334,18	224 175,66	443 334,18
Ulkopuoliset palvelut	506 688,75	319 468,52	506 688,75	319 468,52
Atk-kulut	71 202,04	41 352,50	71 202,04	41 352,50
Muut hallintokulut	297 708,73	304 301,20	286 628,72	274 162,71
	<b>7 342 712,19</b>	<b>7 830 806,88</b>	<b>12 795 016,89</b>	<b>14 531 232,30</b>
Nettovuokratuotto	10 030 298,53	12 742 549,95		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	38 592,67	38 656,38	38 592,67	38 656,38
Toimeksiannot	19 876,36	39 167,61	19 876,36	39 167,61
	<b>58 469,03</b>	<b>77 823,99</b>	<b>58 469,03</b>	<b>77 823,99</b>
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	200 000,00	0
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 081 867,01	1 735 822,80
Muilta	-1 863,41	20 056,74	-2 465,15	19 716,24
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>-1 863,41</b>	<b>20 056,74</b>	<b>1 279 401,86</b>	<b>1 755 539,04</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0,00	-3 097,26	-12 441,03	-49 632,86
Muille	-1 092 417,33	-1 405 856,30	-1 091 889,84	-1 405 466,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 092 417,33</b>	<b>-1 408 953,56</b>	<b>-1 104 330,87</b>	<b>-1 455 099,68</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 094 280,74</b>	<b>-1 388 896,82</b>	<b>175 070,99</b>	<b>300 439,36</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 013 989,73	2 986 214,43	2 013 989,41	2 986 089,03
Laskennallisen verovelan muutos	145 594,07	96 239,14	0,00	0,00
	<b>2 159 583,80</b>	<b>3 082 453,57</b>	<b>2 013 989,41</b>	<b>2 986 089,03</b>

## 7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2020	2019	2020	2019
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	31 219 575,48	33 781 242,30		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 041 325,87	51 718,09		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3 477 808,32	-2 613 384,90		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>33 783 093,03</b>	31 219 575,48		
Rakennukset hankintameno 1.1.	140 096 696,60	150 670 236,87		
Lisäykset 1.1.-31.12.	26 902 076,44	14 126 972,04		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-17 033 696,90	-24 700 512,31		
Hankintameno 31.12.	<b>149 965 076,14</b>	140 096 696,60		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-46 959 807,26	-45 984 251,00		
Vähennysten kertyneet poistot	4 173 487,83	4 411 030,92		
Poistot 1.1.-31.12.	-4 611 891,60	-5 386 587,18		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>102 566 863,11</b>	93 136 887,33		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	3 030 206,25	3 268 727,30	225 704,97	260 390,86
Lisäykset 1.1.-31.12.	295 884,90	121 350,80	117 790,35	47 726,93
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 453 305,40	-359 871,85	-104 823,74	-82 412,82
Hankintameno 31.12.	<b>1 872 785,75</b>	3 030 206,25	<b>238 671,58</b>	225 704,97
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 682 212,46	-1 664 969,58	-109 908,22	-102 139,21
Vähennysten kertyneet poistot	451 184,71	284 028,08	64 098,70	30 881,99
Poistot 1.1.-31.12.	-158 384,05	-301 270,96	-48 215,51	-38 651,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>483 375,94</b>	1 347 995,79	<b>144 646,54</b>	115 796,75
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	422 328,89	11 928 923,69		
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 111 306,52	0,00		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-49 495,10	-11 506 594,80		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>2 484 140,31</b>	422 328,89		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>139 317 472,39</b>	126 126 787,49	<b>144 646,54</b>	115 796,75
<b>8. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			52 434 877,00	57 838 282,11
Lisäykset 1.1.- 31.12.			5 033 107,11	19 757,50
Vähennykset 1.1.-31.12.			-5 824 695,19	-5 423 162,61
Hankintameno 31.12.			<b>51 643 288,92</b>	52 434 877,00
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>0,00</b>	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			81 109 581,97	67 998 223,22
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 286,64</b>	1 286,64	<b>132 752 870,89</b>	120 433 100,22

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 ylliarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirkkujan 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 Konalaterna, 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.

#### 9. SIIRTOSAAMISET

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	<b>58 684,56</b>	833 891,17	<b>58 684,56</b>	833 891,17
Jaksotetut vuokralaismuutokset	<b>0,00</b>	0,00	<b>986 960,72</b>	1 095 755,52
Muut saamiset	<b>137 388,79</b>	96 632,49	<b>482,98</b>	17 975,00
	<b>196 073,35</b>	930 523,66	<b>1 046 128,26</b>	1 947 621,69

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa		
10. OMA PÄÄOMA				
<b>2010</b>				
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00		
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509			
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501			
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010			
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00		
<b>2011</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185			
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00		
<b>2012</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830			
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00		
<b>2013</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675			
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00		
<b>2014</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120			
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00		
<b>2015</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158			
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00		
<b>2016</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732			
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00		
<b>2017</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380			
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00		
<b>2018</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756			
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00		
<b>2019</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017			
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00		
<b>2020</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701			
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00		
	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00	<b>21 027 300,00</b>	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>1 854 860,76</b>	1 868 655,93	<b>1 854 860,76</b>	1 868 655,93
Omien osakkeiden hankinta	<b>-1 854 860,76</b>	-13 795,17	<b>-1 854 860,76</b>	-13 795,17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>0,00</b>	1 854 860,76	<b>0,00</b>	1 854 860,76
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>49 777 459,60</b>	43 537 394,96	<b>43 266 420,25</b>	34 165 762,69
Osingonjako	<b>-2 848 460,04</b>	-2 848 822,08	<b>-2 848 460,04</b>	-2 848 822,08
Omien osakkeiden hankinta	<b>-845 057,17</b>	0,00	<b>-845 057,17</b>	0,00
Tiilikauden tulos	<b>5 686 855,33</b>	9 088 886,72	<b>6 262 184,03</b>	11 949 479,64
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>51 770 797,72</b>	49 777 459,60	<b>45 835 087,07</b>	43 266 420,25
Oma pääoma yhteensä	<b>72 798 097,72</b>	72 659 620,36	<b>66 862 387,07</b>	66 148 581,01
Jakokelpoiset varat			<b>45 835 087,07</b>	45 121 281,01
11. PITKÄAIKAISET VELAT				
Laskennalliset verovelat				
	<b>Konserni</b>	Konserni	<b>Emoyhtiö</b>	Emoyhtiö
	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019
Tilinpäätössiirroista	<b>2 560 280,02</b>	2 979 506,79	<b>0,00</b>	0,00
12. LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			<b>5 817 937,24</b>	6 298 233,60
Siirtovelat Oy Julius Tallberg Ab	<b>0,00</b>	354,80	<b>0,00</b>	0,00
	<b>0,00</b>	354,80	<b>5 817 937,24</b>	6 298 233,60
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	<b>128 507,00</b>	166 118,00	<b>128 507,00</b>	166 118,00
Suojausvelat (swap)	<b>54 762,33</b>	66 531,12	<b>54 762,33</b>	66 531,12
Henkilöstökulut	<b>177 646,44</b>	226 571,55	<b>177 646,44</b>	226 571,55
Verojaksotus	<b>1 552 991,54</b>	2 275 826,04	<b>1 552 991,54</b>	2 275 826,04
Kiinteistökaupoista	<b>1 414 000,00</b>	88 600,93	<b>0,00</b>	88 600,93
Muut	<b>177 000,07</b>	174 585,88	<b>81 455,93</b>	49 431,51
	<b>3 504 907,38</b>	2 998 233,52	<b>1 995 363,24</b>	2 873 079,15

## 13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	<b>33 000 000,00</b>	38 000 000,00	<b>33 000 000,00</b>	38 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	<b>-4 243 051,37</b>	-4 921 098,50	<b>-4 243 051,37</b>	-4 921 098,50

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
	<u>33 000 000,00</u>

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 riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

## 14. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	<b>60 000 000,00</b>	50 000 000,00	<b>60 000 000,00</b>	50 000 000,00
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	<b>20 000 000,00</b>	0,00	<b>20 000 000,00</b>	0,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	<b>17 515 862,77</b>	16 247 397,12	<b>17 515 862,77</b>	16 247 397,12
-kiinnitykset kiinteistöihin	<b>19 980 437,00</b>	34 975 759,00		
Vakuudet yhteensä	<b>37 496 299,77</b>	51 223 156,12	<b>17 515 862,77</b>	16 247 397,12
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	<b>1 000 000,00</b>	1 000 000,00	<b>1 000 000,00</b>	1 000 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	<b>381 548,00</b>	381 548,00	<b>0,00</b>	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	<b>2 396 051,66</b>	2 843 119,09		

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

## 15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2020

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) 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.



**OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT****Osakepääoman rakenne 31.12.2020**

	<b>kpl</b>	<b>%</b>	<b>Ääniä</b>	<b>%</b>
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100	23 166 466	100

**Omistuksen jakautuminen****OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2020  
(10 SUURINTA)**

<b>Osakas</b>	<b>Osakkeita</b> kpl	<b>Osakkeista ja äänistä</b> %
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	100,00

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.

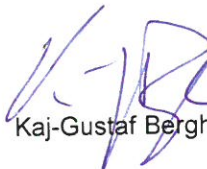
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- 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

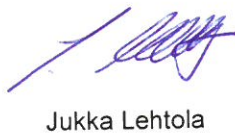
Espoossa maaliskuun 1. päivänä 2021

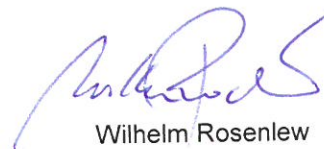
  
Kaj-Gustaf Bergh

  
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