



Julius Tallberg-Fastigheter Abp Årsredovisning 2021



Årsredovisning 2021

Julius Tallberg-Fastigheter Abp

AFFÄRSVERKSAMHETENS UTVECKLING 2021

- Den höga kundnöjdheten förbättrades ytterligare, och detta resulterade i ett NPS-tal på 67, det högsta i branschen.
- I ett utmanande marknadsläge lyckades vi bearbeta fastighetsportföljen genom investeringar.
- I samband med den nya operativa modellen förnyades partnerskapen inom hyresförvaltningen och fastighetsunderhållet. Detta förbättrade funktions-säkerheten och skapade mervärde åt både bolaget och dess intressegrupper.

FINANSIELLT RESULTAT

- Omsättning 19 mn euro (16 mn euro 2020)
- Nettohyresintäkter 12,9 mn euro (10,0 mn euro)
- Realiserad försäljningsvinst för fastighets-affärer 8,2 mn euro (6,0 mn euro)
- Realiserade fastighetsinvesteringar 20,7 mn euro (35,1 mn euro)
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 % (93 %)

Innehåll

Verkställande direktörens översikt 2021	3
Kunder, uthyrning och fastighetsunderhåll	4
Fastighetsutveckling	6
Fastighetsinvesteringar 2021	8
Nyheter 2021	9
Väggkarta över hållbarhet 2022-2024	10
Information till aktieägarna	12
Verksamhetsberättelse	13
Koncernbokslut	16
Koncernens resultaträkning	16
Koncernens balansräkning	16
Koncernens kassaflödesanalys	18
Noter till koncernredovisningen	19
Aktiekapital och aktier	26
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	27
Revisionsberättelse	28
Fastighetsinnehavsanalys	30
Fastighetssammandrag	31
Värderingsutlåtanden	32
Våra fastigheter 31.12.2021	34

Verkställande direktörens översikt 2021



År 2021 präglades av utmaningar relaterade till pandemin. Därför var det viktigt att aktivt upprätthålla kontakterna med våra kunder och partner. Detta resulterade i ett bra finansiellt resultat för Julius Tallberg-Fastigheter Abp, och vi lyckades öka företagets värde.

Det gångna året var det första helåret då vi agerade enligt våra nya operativa processer. Vår verksamhet fokuserar på centrala åtgärder med tanke på värdet för kunderna, smidig kundservice och fortlöpande förbättring av de fastighetsrelaterade förhållandena och tjänsterna.

Bra resultat

Ett mycket viktigt resultat för oss var att kundnöjdheten utvecklades positivt. Under året mätte vi både kundernas erfarenheter och deras nöjdhet med lokalerna. Dessa enkäter gav oss också värdefulla utvecklingsförslag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för våra objekt i slutet av 2021 var 91 % (93 % 2020) och nettohyresintäkterna 12,9 mn euro (10,0 mn euro). År 2022 är vårt mål att höja uthyrningsgraden ytterligare. När coronaviruspandemin lättar väntas den uppdämda efterfrågan på hyreslokaler frigöras på hyresmarknaden.

Försäljningen av fastigheter var planenlig, men vi nådde inte upp till vårt investeringsmål. Vi främjade aktivt pågående detaljplanerings- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Omsättningen för 2021 ökade till 19 miljoner euro (16 mn euro) och resultat före skatter var 11,2 miljoner euro (7,8 mn euro). Till den positiva utvecklingen bidrog förutom hyresintäkterna även fastighetsinvesteringarna 2020 och den framgångsrika försäljningen av fastigheter. I resultatet återspeglas också den kostnadseffektivitet som de nya operativa modellerna medfört.

Hållbart och målinriktat

Tallberg-bolagen har betjänat kunder redan i över 140 år. Hållbarhet har sedan länge varit en viktig värdering för Tallberg-Fastigheter Abp: vårt mål är att alltid främja kundernas affärsverksamhet genom optimala lokallösningar. Detta återspeglas också i vårt hållbarhetsprogram från 2021.

År 2022 är målet att förbättra verksamheten enligt alla centrala nyckeltal. Vi vill erbjuda våra kunder lokaler och tjänster som behövs inom olika branscher. Vi stärker vår ställning i synnerhet inom kontors- och industriobjekt i huvudstadsregionen. Inom affärslokaler följer vi med förändringarna i detaljhandeln och undersöker möjligheter att investera i specialaffärslokaler.

Jag vill tacka våra kunder, medarbetare, samarbetspartner och intressenter för det förtroendeingivande samarbetet under det gångna året.

Esbo, 15.3.2022

Timo Valtonen
verkställande direktör

Utvecklingen utgår från kunderfarenheter

År 2021 utvecklade våra kunder aktivt sina aktiviteter och lokaler. Även vi ville bidra till våra kunders affärsverksamhet i högre grad.

I en undersökning av kunderfarenheter och vårt anseende våren 2021 frågade vi våra intressenter, av vilka våra kunder dvs. hyresgäster är den största gruppen, hurdana erfarenheter av och förväntningar på Julius Tallberg-Fastigheter Abp de har. Nästan 140 personer svarade på enkäten. Kunderfarenheterna var utmärkta på bland annat följande områden: välfungerande samarbete, kundorienterad flexibilitet, personalens och intressenternas kompetens och lokalernas lämplighet för affärsverksamhet, vilket enligt undersökningen också påverkade kundnöjdheten avsevärt.

Centrala utvecklingsobjekt utgörs av kundserviceprocessens smidighet och en proaktiv kundservice vid förändringar och störningar samt kvaliteten på fastighetsunderhållet och städningen. De utvecklingsåtgärder som vidtogs till följd av enkätresultaten återspeglades redan i kundnöjdhetsundersökningen som genomfördes av KTI Kiinteistötieto Oy under andra halvåret. Enligt resultaten var NPS, som beskriver nettorekommendationsbenägenheten, 67.

Efterfrågan på våra lokallösningar var fortsättningsvis god under hela året

År 2021 bidrog kundernas nya operativa modeller och bland annat behovet av lokaler för hybridarbete till efterfrågan på kontorslokaler. Senast pandemin har framhävt behovet av mångsidiga och flexibla arbetsmiljöer, där tjänster för fritidsintressen och välbefinnande kompletterar företags-tjänster. Vi kan erbjuda våra kunder sådana objekt i Helsingfors, Esbo och Vanda.

Näthandeln fortsatte att öka under hela 2021, vilket ökade efterfrågan på logistklösningar. Gigantti Oy Ab flyttade sin terminal, som betjänar huvudstadsregionen, till vår fastighet i Äggelby. Även när det gäller lokaler för specialhandel var efterfrågan livlig. Ett utmärkt exempel på utvecklingen inom specialhandeln är den genomgripande utbyggnaden och förnyelsen av lokalerna som hyrs av vår partner och kund BLC Turva Oy i Petikko i Vanda.

År 2022

Gemenskap, nya arbetsrutiner och konsumtionsvanor, nya affärsmodeller samt hållbara alternativ är aktuella trender. Vi vill föra dialog med våra kunder för att tillsammans hitta lösningar som främjar arbetshälsan och därigenom arbetsproduktiviteten.



KOMMUNIKATION OCH KUNDSERVICE I CENTRUM

- redan fyra fastigheter har egna webbplatser för kunderna
- användningen av digitala kanaler för kommunikation med hyresgästerna har ökat, vilket resulterar i bättre och mångsidigare service i synnerhet för våra kunder med små kontor
- fastighetsspecifika infobrev håller våra kunder uppdaterade om förändringar och störningar i lokalerna, även kundservicen per telefon har intensifierats

UTHYRNING AV LOKALER I SIFFROR 2021

- ca 430 kunder
- uthyrningsgrad för hela beståndet ca 91 %
- hyrestid ca 2,1 år
- kundernas nettorekommendationsindex 67

"Vi tar fram lokallösningar med hjälp av personlig service. Det är i allas intresse", konstaterar Kari Oja och Jouni Nylund (till höger).

Kunskap ökar resurssmartheten

Under 2021 tillämpades den nya operativa modellen för fastighetsunderhållet och det relaterade styrsystemet. Det operativa styrsystemet mäter verksamheten på ett omfattande plan, och även våra partner inom fastighetsunderhållet använder det.

Resultat genom kvalitet och effektivitet

- År 2021 gjorde vi 2 500 planerade servicebesök. Till exempel 95 procent av all service för VVSE-utrustning och fastighetsautomatik förverkligades planenligt.
- Vi fick 750 serviceförfrågningar. Målet för responstiden är 72 timmar, och mediantiden var 39 timmar. Dröjsmål orsakades av bland annat åtgärder för vilka ett separat tidsschema avtalades.
- Den totala nöjdheten med hyresvärd och service var hög dvs. 4,05 (i jämförelsematerialet 3,89, KTI Kiinteistötieto).

Energiförbrukning och CO₂-utsläpp i schack

Vårt mål är att uppnå årliga besparingar på 10 procent i energiförbrukningen för hela fastighetsbeståndet fram till 2025. Fram till detta år siktar vi på att ha minskat koldioxidutsläppen med 20 procent jämfört med 2015. En allt större del av våra kunder rapporterar data om lokalernas energiförbrukning och utsläpp, och fastighetsreoveringar som minskar dem har tagits emot mycket positivt.

Energireoveringar genomfördes i 7 fastigheter, och dessutom förseddes 3 fastigheter samtidigt med solkraftverk och en fastighet med en geoenergianläggning. Sedan början av året har all el som förbrukas i våra fastigheter ursprungsgarantier för förnybar energi. I 8 fastigheter installerade vi dessutom 59 laddningsuttag för elbilar.

FORTLÖPANDE UTVECKLING UNDER 2022

Inomhusförhållandenas betydelse fortsätter att öka för lokallösningar. År 2021 genomförde vi ett pilotprojekt för systemet RealSense, som mäter inomhusförhållanden lokalspecifikt genom att samla in data om rumsluftens CO₂-halt, temperatur och relativa fuktighet. Systemet ger information om lokalernas nyttjandegrad, som också gör det möjligt att analysera lokal effektiviteten. Vi planerar att införa systemet under 2022 även i andra fastigheter.

ÅTGÄRDER FÖR HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

- Vi planerar bland annat att installera fastighetsspecifika batterier för att effektivisera energiförbrukningen.
- Vi strävar efter att maximera solpanelernas storlek enligt takytan för att kunna sälja ut energi som inte förbrukas av fastigheterna.
- För uppföljningen av fastigheternas vattenförbrukning får alla fastigheter systemet Smartvatten, med vars hjälp man även kan upptäcka små läckage.
- Fastigheternas avfallshantering förnyas så att vi framöver kan rapportera fullständigt om avfallstransporter och CO₂-utsläpp.



Erno Paakki ansvarar för hållbart fastighetsunderhåll, service och utveckling tillsammans med ett kompetent nätverk.

Fastighetsutveckling i huvudstadsregionen som förnyas aktivt

Våra fastighetsutvecklingsobjekt är belägna på områden som aktivt utvecklas av städerna i huvudstadsregionen. Detta och de förändrade operativa modellerna inom olika branscher ger oss många möjligheter att utveckla våra fastigheter kundorienterat. Under de senaste åren har vi också investerat i produktions- och logistiskfastigheter i kranskommuner och förberett oss på att utveckla dem.

ESBO

Enligt planerna kommer Kera att bli ett urbant centrum med arbetsplatser, bostäder och tjänster. Området är beläget vid Ring II och järnvägen, mellan Nokias campus och Vävarsvägen.

Vår fastighet **Karaåkersvägen 11–13** omfattas av planerna för Kera. På tomterna planeras moderna kontorslokaler, en parkeringsanläggning, lokaler för dagligvarubutiker och motionstjänster samt bostäder med 14 150 våningskvadratmeter för ca 280 invånare.

Planförslaget för Karaåkersvägen var framlagt till 13.1.2022. Vi förväntar oss att projektet kommer att framskrida så att vi kan börja marknadsföra kontorsobjektet redan under 2022, medan byggandet på tomten sannolikt börjar 2024.

På tomten vid **Skogsmansgränden 3** i Norra Hagalund och den bredvidliggande tomten, som ägs av Esbo stad, utvecklar vi ett kvarter med bostadshöghus och en parkeringsanläggning.

Vi siktar på att få byggnadsrätt på ca 18 000 våningskvadratmeter. Planändringens program för deltagande och bedömning var framlagt i september 2021. Om projektet framskrider planenligt förväntar vi oss att planen vinner laga kraft i slutet av 2023.

Skogsmansgränden är belägen 1,1 kilometer från Hagalunds centrum. Förutom arbetsplatser finns det redan bostäder och tjänster på området. En Spårjokerhållplats kommer att ligga på 400 meters avstånd från tomten.



Julius Tallberg-Fastigheter Abp äger en tomt vid Karaåkersvägen 11–13 i Kera i Esbo på ca 200 meters avstånd från Kera station. På tomten planeras moderna kontorslokaler med parkeringsanläggningar, bostäder, en dagligvarubutik och motionslokaler.



VANDA

Den nya detaljplanen för **Örevägen 6** i Aviapolis i stadsdelen Skattmans fastställdes i juni 2021. Den möjliggör utöver hotellbyggnader med en våningsyta på ca 16 000 kvadratmeter även affärs- och kontorslokaler med en våningsyta på ca 8 000 kvadratmeter. Även en parkeringsanläggning kan byggas på tomten. Hotellprojektet utvecklas av Lujatalo Oy.

Vid **Örevägen 4** planeras höghus för ca 650 bostäder med en sammanlagd yta på 33 000 våningskvadratmeter. Målet är att planen vinner laga kraft 2023.

Skattmans är ett arbetsplatsdominerat område, men man vill också ha mer bostäder och tjänster i stadsdelen. På området planeras bostäder för 25 000 invånare och arbetsplatser för 42 000 personer. Den planerade Vandaspåran förenar området med rälstrafiken i huvudstadsregionen.

HELSINGFORS

Vad gäller **Kånalavägen 47** påbörjade vi förhandlingar med staden för att ändra fastighetens användningssyfte. Målet är att erbjuda affärslokaler för bland annat specialaffärer. **Kärrsnäppsgränden 1** är en kontors- och lagerfastighet, som delvis utvecklas till affärslokaler.

"När vi i utvecklingsprojekt lyckas samordna flera parter synpunkter, är slutresultatet bättre än vi i början kunde föreställa oss. Växelverkan och samarbete framhävs i dagens fastighetsutvecklingsprojekt, som involverar många aktörer", säger Anne Tiainen.

Fastighetsinvesteringar 2021

Vi lyckades stärka vår fastighetsinvesteringsportfölj i enlighet med allokeringsmålsättningarna i vår investeringsstrategi.

I huvudstadsregionen äger vi 28 affärsfastigheter. Vårt mål är att förvalta, hyra ut och utveckla dem hållbart. År 2021 lyckades vi i de närliggande kranskommunerna förvärva intressanta objekt belägna vid centrala trafikleder.

”Utvecklingen av huvudstadsregionens metropolområde inverkar positivt också på kranskommunernas utvecklingsmöjligheter. Efterfrågan på hyresmarknaden för industri-, logistik- och lagerlokaler ökar också i kranskommunerna. Tallberg vill stärka sitt fastighetsbestånd och betjäna sina kunder även på dessa orter.”

Timo Valtonen, verkställande direktör

VÅRA NYA FASTIGHETER 2021

- Vanda, Nyhetsvägen 3: KOy Pressi Smart Premises B-huset. Kontorsbyggnaden blir klar hösten 2022.
- Vanda, Bymossavägen 4: fastighet för småskalig industri, lager och kontor. Hela objektet är uthyrt till Masino-Konaflex Oy.
- Hyvinge, Muovikatu 4: En industri-, lager- och affärsfastighet på Sahanmäki industriområde som i sin helhet uthyrt till Ramirent Finland Oy.
- Nurmijärvi, Kontiotie 5 och Karhunkierros 1: Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1 består av två industri- och lagerfastigheter och har i sin helhet hyrts ut till Ramirent Finland Oy.

VÅRA NYA FASTIGHETER 2022

- Vanda, Vandaforsvägen 14: Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade 26.1.2022 Kehämylly Business Park.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2021

- Helsingfors: Hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Gyldenintie 2 förvärvades av Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond.
- Vanda: Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 11 sålde i oktober en fastighet i Petikko i Vanda till AB Sagax.

Nyheter 2021

År 2021 var nyhetsflödet livligt. Vi följde upp hur kundupplevelserna och -nöjdheten utvecklades, och dessutom berättade många kunder om sin affärsverksamhet och sitt samarbete med Tallberg för läsarna. Vi fokuserade framför allt på energisåneringar och utnyttjande av förnybara energikällor. Förutom Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s nyhetsbrev informerade vi våra kunder i objektspecifika nyhetsbrev.



Samarbetet med Ramirent befästes och expanderade: de objekt som vi förvärvade 2021 i Hyvinge och Nurmijärvi hyrdes i sin helhet till Ramirent Finland Oy.



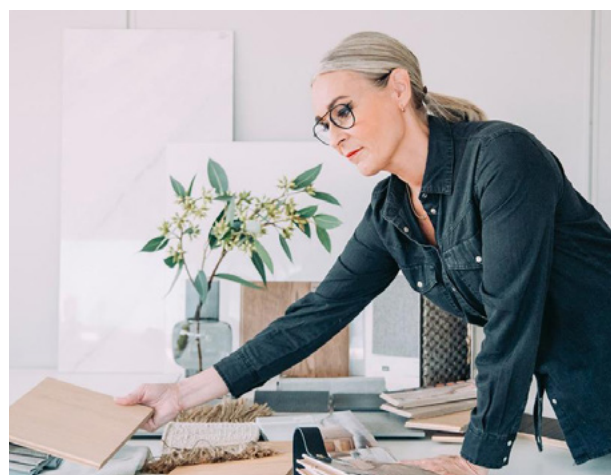
Giganttis terminal som betjänar Nylandsregionen flyttade i augusti 2021 in i Tallbergs effektiva logistikfastighet i Åggelby.



Gennom att utveckla säkerheten investerar vi också i kundnöjdheten: BLC Turva Oy som partner.



Vårt laddningsnätverk för elbilar utbyggdes. Det finns redan 80 laddningsställen.



Våra kunder deltog i diskussionen: inredningsplaneraren och företagaren Seija Strand tog upp förändringarna i lokallösningar på grund av pandemin.

Vägkarta över hållbarhet 2022-2024

År 2021 utarbetade vi ett hållbarhetsprogram för Julius Tallberg-Fastigheter Abp med riktlinjer och mål för centrala hållbarhetsteman. Utifrån dem strävar vi efter att göra vår verksamhet allt mer hållbar. Vår samarbetspartner på detta område är EcoReal Oy.

Under arbetet fastställde vi de hållbarhetsprinciper som styr vår verksamhet i en allt mer hållbar riktning. Vi förväntar oss att alla våra medarbetare och i tillämpliga delar även våra intressenter ska iakttä principerna.

Vi identifierade centrala teman i vårt hållbarhetsarbete och hur de är kopplade till FN:s mål för hållbar utveckling. För varje tema gav vi ett hållbarhetslöfte fram till 2030. Vi strävar efter att infria löftet med hjälp av årliga hållbarhetsmål. Dessa mål har sammanställts i företagets vägkarta över hållbarhet.

Ytterligare information om vårt hållbarhetsprogram finns på vår webbplats **tallberg.fi**.

TEMA	LÖFTE RELATERAT TILL TEMAT	PERSPEKTIV
Vi möjliggör hälsosamma lokallösningar	Vi lovar att användarna av våra lokaler får bättre förhållanden än i hemmet.	Hälsosamma och säkra lokaler Kundnöjdhet Delaktighet och transparent kommunikation
Vi säkerställer den bästa möjliga expertisen	Vi utvecklar fortlöpande medarbetarnas expertis och kompetens.	Arbetshälsa och -säkerhet Personalens trivsel och nöjdhet Kompetensutveckling
Vårt mål är ett koldioxid-neutralt fastighetsbestånd	Vi säkerställer att vårt fastighetsbestånd är koldioxidneutralt fram till 2030.	Energieffektivitet och minimerade utsläpp Återvinning och cirkulär ekonomi Ökad miljömedvetenhet
Vi skapar mervärde för samhället	Vi är en aktiv, långsiktig och inhemsk partner som investerar i urbana miljöer.	Lönsam affärsverksamhet Etisk affärsverksamhet (inkl. skatter) Ekonomiska konsekvenser av klimatförändringen

Väggkarta över hållbarhet 2022-2024

HÅLLBARHETSPRINCIPER



Vi agerar alltid kundorienterat och kommunicerar öppet och tydligt.



Vi iakttar god förvaltningssed och förbinder oss till rättvis konkurrens.



Vi sörjer för vår starka soliditet och investerarnas intressen.



Vi främjar införande och iakttagande av principer för hållbara investeringar.



Vi agerar konfidentiellt och respekterar integritetsskyddet.



Vi minimerar våra miljökonsekvenser och främjar införande av miljövänlig teknik.

TEMA	MÅL FÖR TEMAT 2022–2024
Vi möjliggör hälsosamma lokallösningar	• Vi utnyttjar och utvecklar oberoende mätningar av förhållandena i våra fastigheter (uppföljning och optimering av förhållanden). • Vi fortsätter att mäta kundnöjdheten årligen och bevarar det bästa resultatet inom branschen. • Vi strävar efter att öka tjänsterna för välbefinnande i fastigheterna enligt kundernas önskemål. • Vi utvecklar olika metoder för att engagera våra hyresgäster i utvecklingen av lokalerna. • Vi ordnar regelbundet kvartalsvisa möten för hyresgästerna. • Vi säkerställer att data om mätningarna av förhållandena är transparenta och informerar våra kunder regelbundet.
Vi säkerställer den bästa möjliga expertisen	• Vi ordnar utbildning i förstahjälpen och arbetssäkerheten för personalen och informerar aktivt om aktuella frågor. • Vi ordnar regelbundet personalenkäter med fastställda mål. • Vi upprätthåller arbetsplatsgemenskapen och uppmuntrar medarbetarna att vara aktiva. • Vid behov ordnar vi gemensamma utbildningar och mer informella diskussionsmöten för personalen. • Vi förhåller oss positivt till utbildningar och kurser för personalen samt utarbetar en personlig utbildningsplan som stöder arbetsrollen för var och en.
Vårt mål är ett koldioxid-neutralt fastighetsbestånd	• Vi fortsätter att implementera energieffektiviseringsprojekt och använda förnybar energi. • Vi följer regelbundet upp utvecklingen av fastighetsbeståndets koldioxidavtryck. • Vi utreder vilka möjligheter cirkulär ekonomi kan erbjuda vår affärsverksamhet och främjar återanvändning av fastighetsbeståndet. • Vi utnyttjar mer effektivt material relaterade till fastigheter och byggande samt effektiviserar avfallsåtervinningen. • Vi informerar regelbundet och transparent om våra klimatgärningar. • Vi rapporterar fastighetsbeståndets koldioxidavtryck och avfallsvolym årligen.
Vi skapar mervärde för samhället	• Vi säkerställer fastighetsbeståndets värdeuppgång utan att pruta på människovärdet och vår historia. • Vi utvecklar verksamhetens lönsamhet och säkerställer ett stabilt dividendkassaflöde. • Vi agerar ansvarsfullt och etiskt samt satsar på information om detta. • Vi förblir en inhemsk aktör. • Vi investerar lönsamt och minimerar de ekonomiska konsekvenserna av klimatförändringen proaktivt.

Information till aktiegärna

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 7 april 2022 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 28.3.2022 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 2021. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 11.4.2022 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång 20.4.2022.

EKONOMISK INFORMATION OM

JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2022

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	31.12.2021	31.12.2020
Eget kapital per aktie, euro	3,40	3,14
Koncernens eget kapital, miljoner euro	78,7	72,8
- förändring %	9,0	0,2
Soliditet med marknadsvärden %	61	59
Justerat substansvärde per aktie, euro	5,08	4,7
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	190,7	182,5
- förändring %	4,5	7,2
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	37,7	42,1
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	2,1	2,2

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Omsättning, miljoner euro	19,1	16,0
- förändring %	19,5	-15,8
Vinst före skatter, miljoner euro	11,2	7,8
Resultat per aktie, euro	0,38	0,24
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,41	0,33
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,1	7,0
Avkastning på eget kapital, %	11,8	7,8
Utdelning per aktie, euro	0,13 ^{*)}	0,13

^{*)} Styrelsens förslag

Verksamhetsberättelse

FÖR RÄKENSKAPSPERIODEN 1.1.2021–31.12.2021

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Utsikterna för den finska fastighetsmarknaden har blivit mycket osäkra. Det är så gott som omöjligt att förutse marknadsutvecklingen i det rådande exceptionella läget. Förhoppningsvis kommer läget att klarna under våren och krigshandlingarna i Ukraina att sluta så fort som möjligt.

Stämningen på fastighetsmarknaden i Finland var positiv 2021, och för hela årets del ökade investeringsvolymen till samma nivå som före pandemin. Enligt Catellas marknadsöversikt var fastighetsmarknadsvolymen i Finland 6,9 miljarder euro 2021, vilket är 21 % mer än året innan. Andelen utländska investerare av handelsvolymen 2021 var ca 57 %. Den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden väntas fortsätta, och under 2022 väntas investeringsvolymen öka med 10 %. Catella uppskattar att det tillgängliga internationella investeringskapitalet i Europa uppgick till ca 810 miljarder euro i slutet av 2021.

Enligt Catella blev bostadssektorn den största investeringskategorin, och dess andel av handelsvolymen 2021 var 2,26 miljarder euro, dvs. 33 %. Därefter kom kontorsobjekt med en andel av handelsvolymen på 2,08 miljarder euro (30 %). Inom logistik- och lagerobjekt låg fokus på centrallager och lokala distributionsställen. Deras andel av handelsvolymen var 1,02 miljarder euro (15 %) och tillväxten från året innan var hela 83 %. Den växande näthandeln har stärkt logistiksektorn och förändrat dess karaktär. Intresset för små lokala distributionscentraler i närheten av butiker och kunder har ökat.

Transaktionsvolymen för samhällsrelaterade fastigheter var i fjol 854 miljarder euro (12 %). Traditionellt har fastighetshandelsvolymen bestått av små värdfastigheter och portföljer bildade av dem, men utbudet inom sektorn har expanderat till alla slags servicefastigheter. De samhällsrelaterade fastigheternas långa hyresavtal stärker efterfrågan bland investerare, och avkastningskravet för de bästa objekten har sjunkit till under 4 %. I fjol var transaktionsvolymen för affärsfastigheter endast 639 miljarder euro (9 %), betydligt lägre än under tidigare år. De restriktioner som pandemin orsakat och förändringarna i detaljhandelns leveranskedjor har ökat investerarnas intresse för dagligvaruhandelns objekt inom affärsfastighetssektorn.

Enligt Catellas marknadsöversikt för våren 2022 är prime-avkastningskravet för kontorslokaler i Helsingfors stadskärna 3,2 %, och detta väntas vara fallet hela 2022. I regionala tillväxtcentra väntas prime-avkastningskraven för kontorslokaler sjunka. I Tammerfors är prime-avkastningskravet för kontorslokaler 6 % och i Åbo 6,25 %. Avkastningskravet för industri- och logistiklokaler i huvudstadsregionen är 4,4 % men väntas sjunka ytterligare under 2022. I tillväxtcentra är prime-avkastningskravet för industri- och logistiklokaler som lägst kring 6 %, och för deras del väntas avkastningskraven sjunka ytterligare. Prime-avkastningskravet för affärslokaler i huvudstadsregionen är 4,8 % och väntas vara det under 2022.

Underbemanningsgraden för kontorslokaler i Helsingfors stadskärna ökade med 1,8 % från året innan. Underbemanningsgraden för kontorslokaler väntas stiga något under 2022 i huvudstadsregionen. Underbemanningsgraden för industri- och logistiklokaler i huvudstadsregionen har sjunkit till 3,3 %, och efterfrågan väntas förbli kraftig och hålla underbemanningsgraden på en rekordlåg nivå. Underbemanningsgraden för affärslokaler i huvudstadsregionen steg förvånansvärt nog inte utan var 3 % liksom året innan.

En högre inflation kommer inte på kort sikt att försämra fastigheternas position i förhållande till andra investeringskategorier. Det inflationsskydd som investerare får genom indexbundna hyror kan nu vara den avgörande aspekten som stöder fastighetsinvesteringar.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De totala investeringarna under räkenskapsåret uppgick till 20,7 miljarder euro (35,1 mn euro). Ca 17,7 miljarder euro av investeringarna hänförde sig till nyförvärv. De övriga investeringarna bestod av bland annat ändringsarbeten i uthyrda fastigheter samt saneringar och energieffektivitetsinvesteringar.

Bolaget förvärvade 24.5.2021 KOy Pressi Smart Premises B i Vandaforsen i Vanda av SRV och ingick samtidigt ett totalentreprenadavtal om att bygga en kontorsbyggnad. Byggnadsarbetena startade i juni, och den nya kontorslokalen blir klar hösten 2022. Byggnadens hyreslokaler har en yta på ca 5 200 m². Objektet erbjuder energieffektiva och mångsidiga kontorslokaler samt lokaler för småskalig produktions-, lager- och logistikverksamhet. Miljöcertifikat på nivå LEED Gold söks för objektet. Objektet kommer att inhysa internationella företag, såsom Mercamer Oy. Uthyrningsgraden var ca 60 % när byggandet började, och förhandlingar om uthyrning av de resterande lokalerna pågår.

Bolaget förvärvade 31.5.2021 en fastighet för småskalig industri, lager och kontor i Petikko i Vanda av Variflex Oy. Objektet är en fastighet för småskalig industri från 1987 som har byggts ut 1997. Fastighetens uthyrningsbara yta är 2 849 m², och den har i sin helhet hyrts ut till Masino-Konaflex Oy. Fastigheten är belägen vid Bymossavägen 4, Vanda.

Bolaget förvärvade 6.10.2021 en industri-, lager- och affärsfastighet i Sahanmäki i Hyvinge av AB Sagax. Objektet är en fastighet från 1972 som har senast byggts ut 2019. Fastighetens uthyrningsbara yta är 6 795 m², och den har i sin helhet hyrts ut till Ramirent Finland Oy. Fastigheten är belägen vid Muovikatu 4, Hyvinge.

Dessutom förvärvade bolaget 6.10.2021 aktierna i Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1 av AB Sagax. Objektet omfattar två industri- och lagerfastigheter från 1992 respektive 2002. Fastigheternas uthyrningsbara yta är 2 885 m², och de har i sin helhet hyrts ut till Ramirent Finland Oy. Objekten är belägna på Karhunkorpi industriområde vid Kontiotie 5 och Karhunkierros 1, Nurmijärvi.

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. Byggtreprenören är Pohjola Rakennus Oy Suomi.

Bolagets fastighetsbolag Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 11 sålde 6.10.2021 en fastighet i Petikko i Vanda till AB Sagax. Objektet är en bageribyggnad från 1998 med en uthyrningsbar våningsyta på 4 358 m². Hela objektet har hyrts till Lantmännen Unibake Ab Finland.

Sedan början av 2021 har bolaget inhämtat intyg över ursprunget för den förnybara el som används i dess fastigheter. Framöver använder vi och erbjuder våra kunder koldioxidneutral el som producerats med inhemsk vattenkraft.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Räkenskapsperiodens omsättning på 19,1 miljoner euro var 19,5 % större än året innan (16,0 mn euro). och nettohyresintäkterna ökade från 10,0 miljoner euro till 12,9 miljoner euro. Tillväxten i omsättningen och nettohyresintäkterna berodde främst på fastighetsförvärv i slutet av 2020. Bolaget sålde aktierna i KOy Gyldenintie 2 i början av 2021, och på hösten såldes en fastighet vid Tegelvägen 9–11 i Vanda. Affärerna hade en positiv inverkan på resultatet för 2021. På våren förvärvade bolaget aktierna i KOy Pressi Smart Premises B och ingick samtidigt ett entreprenadavtal om byggande av en kontorsbyggnad. På våren förvärvade bolaget dessutom en fastighet vid Bymossavägen 4, Vanda. På hösten förvärvade bolaget aktierna i Nurmijärven Karhunkierros 1 som omfattade en fastighet vid Muovikatu 4 i Hyvinge.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 11,2 miljoner euro (7,8 mn euro). För räkenskapsperioden 2021 redovisades en försäljningsvinst för fastighetsaffärer på 8,2 miljoner euro (för 2020 försäljningsvinst på 6,0 mn euro).

Värdet på hyresavtalsbeståndet per 31.12.2021 var 37,7 miljoner euro (42,1 mn euro) och hyresavtalens genomsnittliga längd 2,1 år (2,2).

Det befintliga fastighetsbeståndets ekonomiska uthyrningsgrad var 91 % (93 %).

Fastighetsbeståndets verkliga värde 31.12.2021 var enligt en extern uppskattning 190,7 miljoner euro (31.12.2020: 182,5 mn euro).

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

NYCKELTAL

Räkenskapår	2021	2020	2019
Uthyrningsgrad, %	91	93	94
Omsättning, teur	19 146	16 020	19 035
Rörelsevinst, teur	12 286	8 941	13 560
Rörelsevinst (%)	64,2	55,8	71,2
Resultat per aktie, euro	0,38	0,24	0,38
Eget kapital per aktie, euro	3,40	3,14	3,06
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	9,1	7,0	10,0
Avkastning på eget kapital, % p.a.	11,8	7,8	13,1
Soliditet av marknadsvärdet (%)	61	59	63

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 54 % (52 %) och enligt marknadsvärden 61 % (59 %). Affärsverksamhetens kassaflöde för räkenskapsperioden var 9,6 miljoner euro (7,7 mn euro). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 21,1 miljoner euro (33,1 mn euro). Divesteringsarnas inverkan på kassaflödet var 15,9 miljoner euro (21,6 mn euro).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till -3,0 miljoner euro (4,5 mn euro). Koncernen avbetalade lån för 5,0 miljoner euro (10,0 mn euro). Bolaget lyfte nya lån för 5 miljoner euro (20 mn euro). Egna aktier förvärvades inte (2,7 mn euro), och dividender på 3,0 miljoner euro (2,8 mn euro) utdelades.

Koncernens räntebärande skulder per 31.12.2021 uppgick till 60,0 miljoner euro (60,0 mn euro). I de kortfristiga ingår ett uttag på 5 miljoner euro från en limit på 15 miljoner euro.

Koncernen har ränteskyddsavtal med tanke på stigande räntor för 2022–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital per 31.12.2021 var 33,0 miljoner euro (33,0 mn euro), dvs. ränteskyddsgraden var 55 % (55 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värderingen av koncernens fastighetstillgångar reviderades 31.12.2021. 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 steg med 4,7 miljoner euro (-1,0 mn euro) jämfört med 31.12.2020. Investeringarna under räkenskapsperioden var 3,5 miljoner euro (13,4 mn euro) större än divesteringarna. Hela fastighetsbeståndets verkliga värde per 31.12.2021 var 190,7 miljoner euro (31.12.2020: 182,5 mn euro). I kassaflödena enligt värderingskalkylerna motsvarar detta ett avkastningskrav på 7,63 % (7,7 % 31.12.2020). De verkliga värdena fastställs av en utomstående värderare nästa gång per 31.12.2022.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värden 31.12.2021 var 5,08 euro/aktie (31.12.2020: 4,70 euro/aktie).

AKTIENS JUSTERADE NETTOSUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2021	31.12.2020
Eget kapital FAS	78 691	72 798
Av värderingen av investeringsfastigheter	46 748	43 312
Latenta skattefordringar och -skulder	-7 724	-7 239
Justerat nettosubstansvärde på aktiestocken	117 714	108 871
Antal aktier	23 166 466	23 166 466
Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt verkliga värden	5,08	4,70

AKTIER

Antalet utestående aktier 31.12.2021 var 23 166 466.

NYCKELTAL FÖR PERSONALEN

Räkenskapår	2021	2020	2019
Antalet anställda i genomsnitt	5	6	6
Personalkostnader, teur	986	941	1 093

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma som sammanträdde 7.4.2021 fastställde bolagets bokslut för 2020 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,13 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 förvärfas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

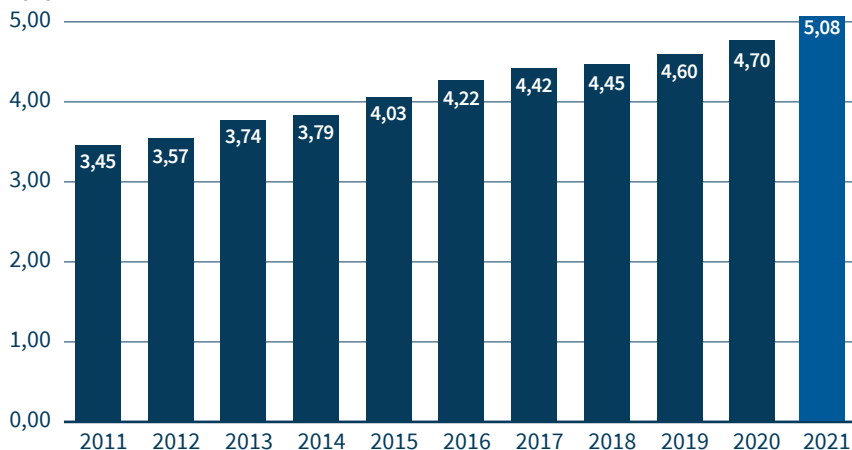
Bolaget förvärvade 26.1.2022 fastigheten Kehämylly Business Park i Vanda försen i Vanda av Kiinteistö Oy Holiday Park. Objektet är en kontors- och affärsfastighet från 2008 med en uthyrningsbar våningsyta på 12 000 m². Byggnaden har fem delar och 1–4 våningar. På den första våningen, som har en yta på ca 1 400 m², finns affärslokaler och en lunchrestaurang. I källarvåningen finns en parkeringshall med 150 bilplatser och på gården finns över 150 bilplatser. Objektet har ca 30 hyresgäster. Objektet är beläget vid Vandaforssvägen 14, 01670 Vanda.

Det militära anfall som Ryssland 24.2.2022 startade mot Ukraina orsakade en plötslig förändring i det geopolitiska läget. För första gången efter andra världskriget vidtog en stormakt krigsåtgärder mot en annan suverän stat i Europa. Rysslands anfall har lett till en stor humanitär katastrof i Ukraina. Våra sympatier står på det ukrainska folkets sida.

Europeiska unionen, USA och resten av världen har fördömt Rysslands agerande och infört mycket omfattande sanktioner mot Ryssland. Sanktionerna kommer att medföra långtgående konsekvenser för den ryska ekonomin och även motsanktioner från Rysslands sida. Kriget i Europa kommer också att medföra negativa konsekvenser för Finlands ekonomi. Europeiska centralbanken och de nationella centralbankerna har utan dröjsmål verkställt sanktionerna. Osäkerheten är stor, vilket återspeglas på finansmarknaden. Risken för en tilltagande inflation, en uppgång i råvaru- och energipriserna samt räntenivån är reell.

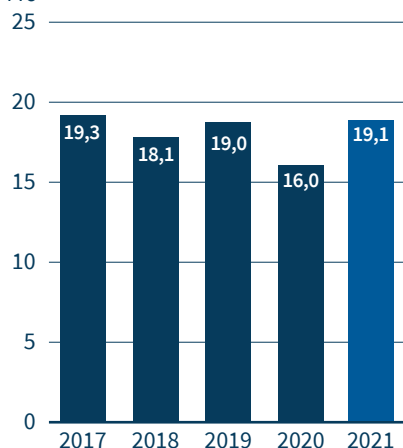
UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE TILL MARKNADSVÄRDEN

Euro



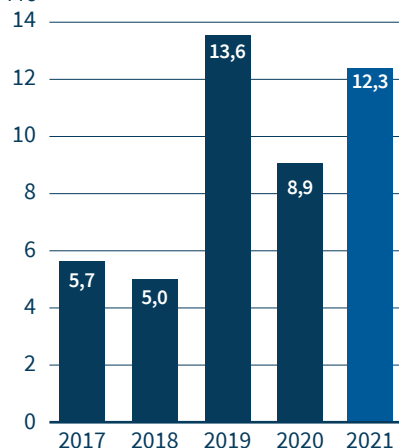
OMSÄTTNING M€

M€



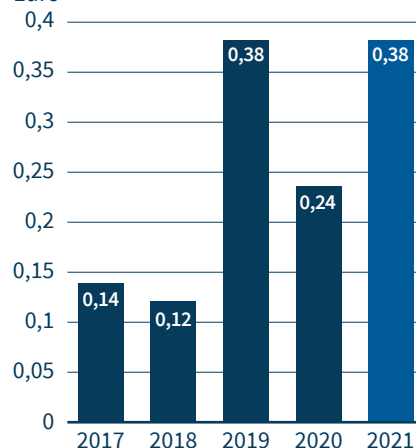
RÖRELSEVINST M€

M€



RESULTAT PER AKTIE, EURO

Euro



UTSIKTER FÖR 2022 OCH FRAMTIDEN

Ett centralt mål för bolagets affärsverksamhet under 2022 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 2021

RESULTATRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	Moderbolaget 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Omsättning	1	19 146	16 020	19 134	16 012
Övriga rörelsekostnader		8 224	5 975	4 217	7 873
Personalkostnader	2	-986	-941	-986	-941
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-6 383	-4 770	-37	-2 048
Övriga rörelsekostnader	4	-7 716	-7 343	-13 566	-12 795
Rörelsevinst		12 285	8 941	8 762	8 101
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Dividendintäkter		0	0	0	200
Ränteintäkter och finansiella intäkter		67	-2	1 437	1 079
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 114	-1 092	-1 139	-1 104
		-1 047	-1 094	298	175
Vinst före bokslutdispositioner och skatter		11 238	7 846	9 060	8 276
Inkomstskatter	6	-2 333	-2 160	-1 373	-2 014
Räkenskapsårets vinst		8 906	5 687	7 688	6 262

BALANSRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 31.12.2021	31.12.2020	Moderbolaget 31.12.2021	31.12.2020
Aktiva					
Bestående aktiva					
Materiella tillgångar	7	144 063	139 317	112	145
Investeringar	8	1	1	143 829	132 753
Summa bestående aktiva		144 064	139 319	143 940	132 898
Rörliga aktiva					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		240	435	123	160
Övriga fordringar		622	456	394	446
Fordringar på företag inom samma koncern		0	0	417	0
Förutbetalda intäkter	9	121	196	902	1 046
Kassa och banktillgodohavanden		806	1 411	806	1 411
Summa rörliga aktiva		1 789	2 498	2 642	3 062
Summa aktiva		145 853	141 817	146 583	135 960

BALANSRÄKNING

1 000 euro	not	Koncernen 31.12.2021	31.12.2020	Moderbolaget 31.12.2021	31.12.2020
Passiva					
Eget kapital	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Vinst för tidigare räkenskapsår		48 759	46 084	42 823	39 573
Räkenskapsårets vinst		8 906	5 687	7 688	6 262
		78 692	72 798	71 538	66 862
Främmande kapital					
Långfristigt främmande kapital	11				
Uppskjuten skatt		2 524	2 560	0	0
Lån från finansinstitut		55 000	55 000	55 000	55 000
		57 524	57 560	55 000	55 000
Kortfristigt främmande kapital	12				
Lån från finansinstitut		5 000	5 000	5 000	5 000
Erhållna förskott		386	402	386	402
Leverantörsskulder		647	986	97	232
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	13 264	5 818
Övriga kortfristiga skulder		1 655	1 566	709	650
Upplupna kostnader		1 950	3 505	589	1 995
		9 637	11 458	20 044	14 097
Summa främmande kapital		67 161	69 018	75 044	69 097
Summa passiva		145 853	141 817	146 583	135 960

KASSAFLÖDESANALYS

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	Moderbolaget 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Kassaflöde från löpande verksamhet					
Räkenskapsårets vinst		8 906	5 687	7 688	6 262
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		-7 639	-5 090	-3 602	-6 984
Avskrivningar och nedskrivningar		6 383	4 770	37	2 048
Finansiella poster		1 047	1 094	-298	-175
Skatter		2 333	2 160	1 373	2 014
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		221	645	-669	203
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		432	33	-55	217
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 108	-1 142	-1 134	-1 154
Erhållna räntor och finansiella intäkter		6	-2	1 437	1 279
Betalda skatter		-1 020	-484	-1 017	-484
Kassaflöde från löpande verksamhet		9 560	7 671	3 761	3 227
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-21 082	-33 070	-6 023	-5 111
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-1 818	-23 515
Försäljning av investeringar		15 892	21 615	8 449	21 615
Skatt på försäljning av investeringsfastigheter		-1 962	-2 252	-1 962	-2 252
Nettokassaflöde från investeringar		-7 153	-13 707	-1 354	-9 263
Kassaflöde från finansiering					
Upptagna lån		5 000	20 000	5 000	20 000
Återbetalning av lån		-5 000	-10 000	-5 000	-10 000
Förvärv av egna aktier		0	-2 700	0	-2 700
Betald aktieutdelning		-3 012	-2 848	-3 012	-2 848
Kassaflöde från finansiering		-3 012	4 452	-3 012	4 452
Förändring i likvida medel		-605	-1 584	-605	-1 584
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.		1 411	2 995	1 411	2 994
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12.		806	1 411	806	1 411

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.

REDOVISNING AV INTÄKTER

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 hänför 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 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
1. Omsättning				
Hysesintäkter	19 120	16 005	19 120	15 998
Övriga försäljningsintäkter	25	14	14	14
	19 146	16 020	19 134	16 012
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	788	763	788	763
Pensionspremier	112	106	112	106
Övriga lönebikostnader	86	72	86	72
	986	941	986	941
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	5	6	5	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	312	321	312	321
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	6 262	4 672	0	0
Maskiner och inventarier	94	127	37	48
Övriga materiella tillgångar	27	-29	0	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	0	2 000
	6 383	4 770	37	2 048
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	6 221	5 989	12 072	11 453
Fastighetsutveckling	294	254	294	254
Kostnader för försäljning och marknadsföring	259	224	259	224
Externa tjänster	452	507	452	507
Datakostnader	100	71	100	71
Övriga förvaltningskostnader	389	298	389	287
	7 716	7 343	13 566	12 795
Nettohyresintäkter	12 925	10 030		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	42	39	42	39
Uppdrag	5	20	5	20
	47	58	47	58

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Dividendintäkter från företag inom samma koncern	0	0	0	200
Finansiella intäkter från företag inom samma koncern	0	0	1 432	1 082
Från övriga	67	-2	6	-2
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	67	-2	1 437	1 279
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	0	0	-26	-12
Till övriga	-1 114	-1 092	-1 113	-1 092
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 114	-1 092	-1 139	-1 104
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 047	-1 094	298	175
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	2 338	2 014	1 373	2 014
Förändring i uppskjuten skatteskuld	-5	146	0	0
	2 333	2 160	1 373	2 014

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
7. Immateriella och materiella tillgångar				
Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1.	33 783	31 220		
Ökningar 1.1.–31.12.	3 571	6 041		
Minskningar 1.1.–31.12.	-2 794	-3 478		
Bokfört värde 31.12.	34 560	33 783		
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1.	149 965	140 097		
Ökningar 1.1.–31.12.	11 702	26 902		
Minskningar 1.1.–31.12.	-12 422	-17 034		
Anskaffningsvärde 31.12.	149 245	149 965		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-47 398	-46 960		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	7 103	4 173		
Ökningar (företagsförvärv)	-580	0		
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-6 262	-4 612		
Bokfört värde 31.12.	102 108	102 567		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1.	1 873	3 030	239	226
Ökningar 1.1.–31.12.	22	296	4	118
Minskningar 1.1.–31.12.	-19	-1 453	0	-105
Anskaffningsvärde 31.12.	1 876	1 873	243	239
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-1 389	-1 682	-94	-110
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	17	451	0	64
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-121	-158	-37	-48
Bokfört värde 31.12.	383	483	112	145
Ofullbordade förvärv 1.1.	2 484	422		
Ökningar 1.1.–31.12.	6 798	2 111		
Minskningar 1.1.–31.12.	-2 270	-49		
Bokfört värde 31.12.	7 012	2 484		
Summa materiella tillgångar	144 063	139 317	112	145

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1.			51 643	52 435
Ökningar 1.1.–31.12.			3 184	5 033
Minskningar 1.1.–31.12.			-4 123	-5 825
Anskaffningsvärde 31.12.			50 705	51 643
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1.	1	1	0	0
Anskaffningsvärde 31.12.	1	1	0	0
Fordringar hos företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			93 124	81 110
Summa investeringar	1	1	143 829	132 753

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 50,7 Meur. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 59,7 Meur. För 20 bolags del är det verkliga värdet 63,2 Meur högre än bokföringsvärdet och för åtta fastighetsbolags del är det verkliga värdet 3,5 Meur lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa åtta 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 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 Pressi Smart Premises B, Vanda	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Esbo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Vantaan Pyymosantie 4, Vanda	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vanda	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

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

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
9. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Av fastighetsaffärer	39	59	39	59
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	864	987
Övriga fordringar	82	137	0	0
	121	196	902	1 046

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde 1 000 euro
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
2021 Aktier totalt 31.12.2021	23 166 466	21 027

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
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.	0	1 855	0	1 855
Anskaffning av egna aktier	0	-1 855	0	-1 855
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12.	0	0	0	0
Akkumulerade vinstmedel 1.1.	51 771	49 777	45 835	43 266
Aktieutdelning	-3 012	-2 848	-3 012	-2 848
Anskaffning av egna aktier	0	-845	0	-845
Räkenskapsårets resultat	8 906	5 687	7 688	6 262
Akkumulerade vinstmedel 31.12.	57 665	51 771	50 511	45 835
Summa eget kapital	78 692	72 798	71 538	66 862
Utdelningsbara medel			50 511	45 835

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
11. Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 524	2 560	0	0
12. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag			13 264	5 818
	0	0	13 264	5 818
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	132	129	132	129
Säkringsskulder (swap)	57	55	57	55
Personalkostnader	257	178	257	178
Periodiserad skatt	965	1 553	0	1 553
Av fastighetsaffärer	0	1 414	0	0
Övriga	538	177	143	81
	1 950	3 505	589	1 995

NOTER TILL BOKSLUTET

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	33 000	33 000	33 000	33 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	-2 677	-4 243	-2 677	-4 243
Räntesäkringarna förfaller 31.12.2021 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	0,00			
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	18 000 000,00			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	15 000 000,00			
	33 000 000,00			

Dessutom har avtal om nytt ränteskydd på 6 miljoner euro ingåtts för tiden 5.2.2024–16.1.2025.

Ränteswapavtalen är bundna till tre månaders euribor. Av låneportföljen på 60 miljoner euro har 5 miljoner euro bundits till tolv månaders euribor och 50 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncernen tillgång till en limit på 15 miljoner euro, varav 5 miljoner uttagits per 31.12.2021.

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. Ränteswapavtalen redovisas enligt prestationsprincipen under avtalens giltighetstid.

1 000 euro	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
14. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	60 000	60 000	60 000	60 000
Lån som förfaller efter fem år	10 000	20 000	10 000	20 000
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	33 047	17 516	33 047	17 516
- fastighetsinteckningar	0	19 980		
Säkerheter totalt	33 047	37 496	33 047	17 516
Övriga åtaganden				
Hyresansvar för överlåtna fastigheter	1 000	1 000	1 000	1 000
Hyres- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	2378	2 396		

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 31.12.2021

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 31.12.2021

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

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2021 (10 STÖRSTA)

Aktieägare	Aktier st	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 342	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	299 548	1,29
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 166 466	100

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2021 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 16 665 262 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 71,94 % i bolaget.

Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 50 511 197,38 euro, varav räkenskapsårets vinst är 7 687 750,89 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 47 499 556,80 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 15 mars 2022

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 15 mars 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionsammanslutning

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.–31.12.2021. 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, förfalskning, 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 15.3.2022

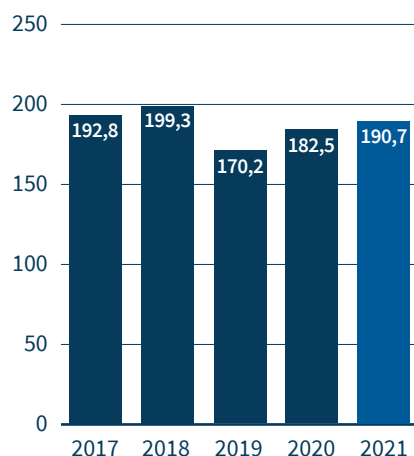
PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

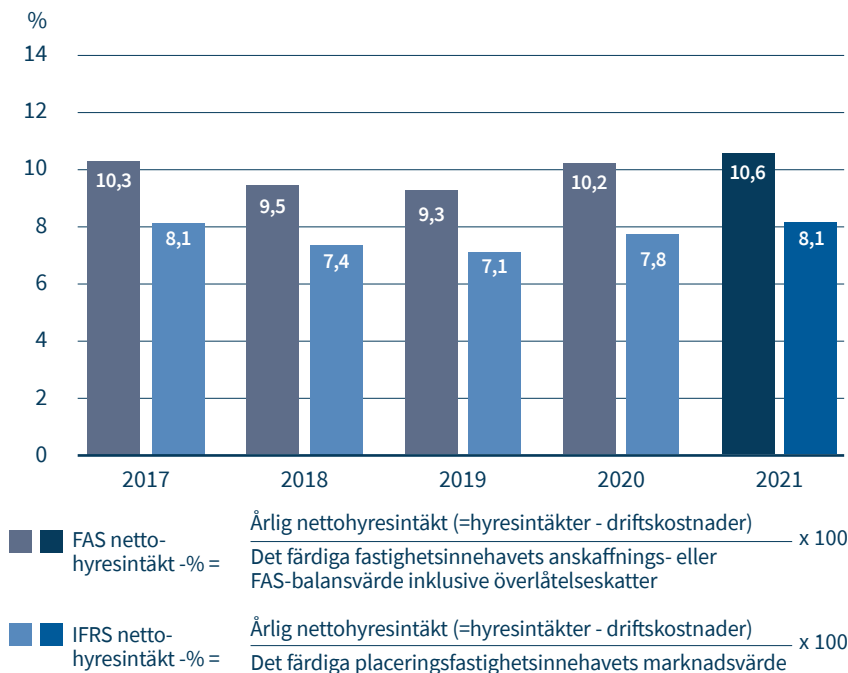
Fastighetsinnehavsanalys

(i slutet av året)

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO

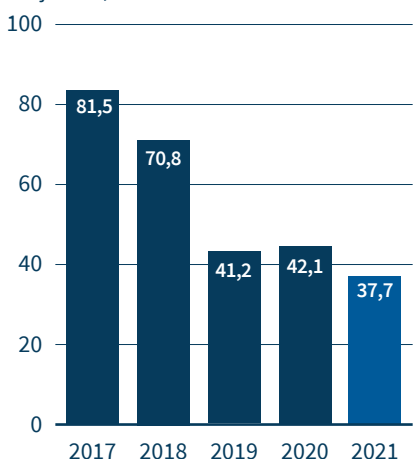


NETTOHYRESINTÄKT-%

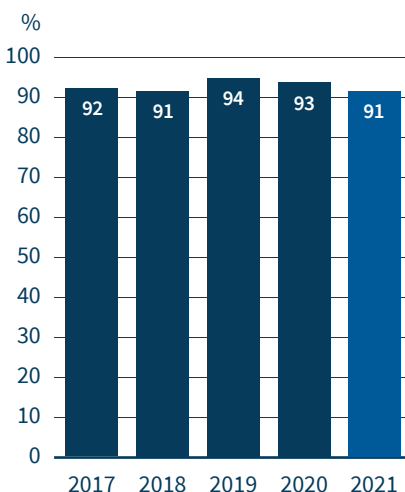


TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN

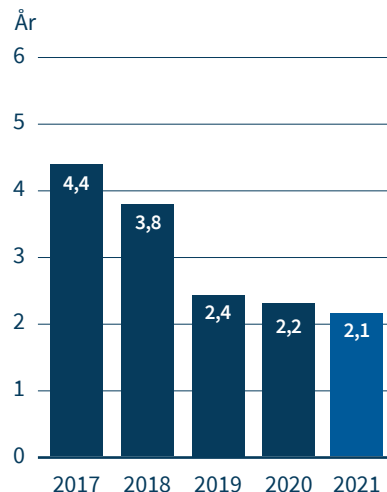
Milj. euro, moms 0 %



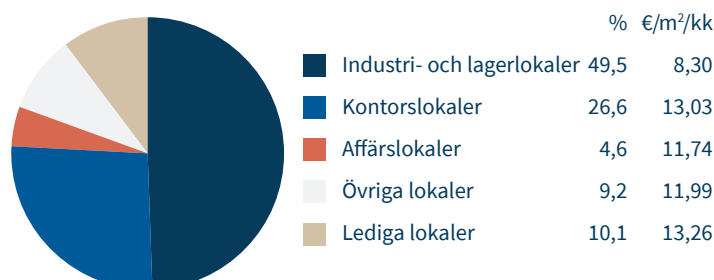
AVKASTNINGSVÄGD UTHYRINGSGRAD



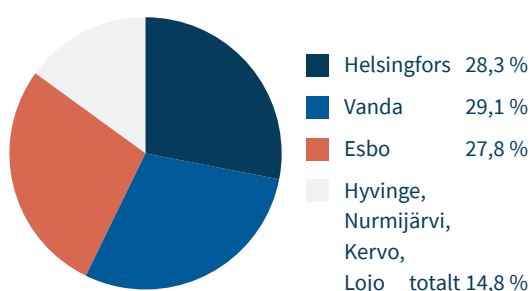
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID, MEDELVÄRDE



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



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



Fastighetssammandrag 31.12.2021

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	Ägar- andel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, m²				Oanvänd byggnadsrätt m² våningsyta	Anskaffnings år
HELSINGFORS:								
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	2 903		2 434	409	60	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 419	2 325		64	30		2011
Koy Konalaterra	100	14 885	2 228	7 358	5 227	72		2020
Totalt		55 590	4 943	14 741	34 887	1 019	19 285	
ESBO:								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 680				3 680	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 063	207	3 327	1 009	1 520		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelitie 6	100	8 329	1 314	6 398	306	311		2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 879	1 637	7 638	11 322	282	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 382		3 809	130	443		2016
Totalt		50 134	3 158	21 172	12 767	13 037	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	5 820	1 206	1 334	2 011	1 269	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 Pressi Smart Premises C	100	5 376	350	4 045		981	83	2018
Koy Pressi Smart Premises B	100							2021
Koy Vantaan Pyymosantie 4	100	2 849		148	2701		834	2021
Totalt		30 142	1 656	10 710	11 360	6 416	29 740	
HYVINGE:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 5	100	7 208			7 208		14 175	2021
Totalt		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOJO:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERVO:								
Koy GCC Kerca II	100	4 314		535	3 779		260	2014
NURMIJÄRVI:								
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
Totalt		10 874	0	3 240	7 634	0	19 447	
SAMTLIGA TOTALT		169 295	9 757	50 694	88 036	20 808	109 617	

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 31.12.2021. 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 16 fastigheter. Tre av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Kvarnögsgården 2, Stapelstadsvägen 37 och Kånalavägen 47. Tre av fastigheterna är belägna i Esbo vid adresserna Kapellvägen 6, Karaåkersvägen 11–13 och Blåbackavägen 6. Sex av fastigheterna är belägna i Vanda vid adresserna Konvaljvägen 1–3, Petikkovägen 6, Tegelvägen 10, Örevägen 4, Örevägen 6 och Bymossavägen 4. I tillägg till är en fastighet i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83, en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12, en i Nurmijärvi vid adressen Karhunkierros 1/ Kontiotie 5 och en i Hyvinge vid adressen Muovikatu 4. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 16 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt etthundrafortonmiljoner sjuhundratusen (114.700.000) euro per 31.12.2021.

Helsingfors 21.1.2022

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 31.12.2021.

Uppskattningen har upprättats för finansiell rapportering i enlighet med kriterierna i International Financial Reporting Standards (IFRS) och internationella värderingsstandarden (IVS 31.1.2022). 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 31.1.2022 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.

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	4.382
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 sextioåtta miljoner åttahundratusen (68.800.000) euro per 31.12.2021.

Esbo 24 januari 2022

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

Våra fastigheter 31.12.2021

HELSINGFORS:

- 1 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 2 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 3 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 4 Koy Kivensilmänkuja 2
- 5 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 6 Koy Konalaterna
- 7 Koy MotorCenter Konala

ESBO:

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

VANDA:

- 14 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 15 Koy Vantaan Äyri
- 16 Koy Petikon Palvelutalo
- 17 Koy Tiilitie 8
- 18 Koy Tiilitie 10
- 19 Koy Kielotie 1-3 Vantaa
- 20 Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises B
- 21 Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises C
- 22 Koy Vantaan Pyymosantie 4
- 23 Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly (förvärvades den 26.1.2022)

LOJO:

- 24 Koy Muijala

KERVO:

- 25 Kiinteistö Oy GCC Kerca II

HYVINGE:

- 26 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 27 Koy Hyvinkään Muovikatu 4

NURMIJÄRVI:

- 28 Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1







Vi förvandlar dina drömmar till lokaler

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



Kontorslokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler