

15.3.2022

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2021

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2021 - 31.12.2021	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	5
- TASE	6
- RAHAVIRTALASKELMA	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

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinoiden suotuisat näkymät ovat kääntyneet suureksi epävarmuudeksi. Markkinatilanteen kehitystä on lähes mahdotonta ennustaa vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa. Tilanne toivottavasti selkiytyy kevään aikana ja sotatoimet päättyvät mahdollisimman nopeasti Ukrainassa.

Suomen kiinteistömarkkinoilla vallitsi positiivinen vire vuoden 2021 aikana ja koko vuoden osalta palattiin pandemiaa edeltäneeseen investointivolyymiin. Catellan markkinakatsausten mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2021 oli 6,9 miljardia euroa, mikä on 21 % edellisvuotta enemmän. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2021 kaupankäyntivolyymistä oli noin 57 %. Vahvan vireen kiinteistömarkkinoilla odotetaan jatkuvan ja vuodelle 2022 odotetaan 10 % kasvua investointivolyymissä. Catella arvioi saatavilla olevan kansainvälisen investointipääoman määrän Euroopassa olevan noin 810 miljardia euroa vuoden 2021 lopussa.

Catellan katsauksen mukaan asuntosektori nousi suurimmaksi sijoitusluokaksi ja sen osuus vuoden 2021 kaupankäyntivolyymistä oli 2,26 miljardia euroa, mikä tarkoittaa 33 % osuutta. Toiseksi eniten kauppaa käytiin toimistokohteista, joiden osuus kaupankäynnistä oli 2,08 miljardia euroa (30 %). Logistiikka- ja varastokohteissa painopiste oli keskusvarastoissa ja lähijakelupisteissä. Niiden osuus kaupankäyntivolyymistä oli 1,02 miljardia euroa (15 %) ja kasvua edelliseen vuoteen oli jopa 83 %. Verkkokaupan vahvistuminen on vauhdittanut logistiikkasektoria ja muuttaa sen rakennetta. Kiinnostus pieniin, lähellä myymälöitä ja asiakkaita sijaitseviin lähijakelukeskuksiin on kasvanut.

Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi oli viime vuonna 854 miljoonaa euroa (12 %). Perinteisesti kiinteistökauppavolyymi on koostunut pienistä hoivakiinteistöistä ja niistä muodostetuista portfolioista, mutta sektorin tarjonta on laajentunut kaikenlaisiin palvelukiinteistöihin. Yhteiskuntakiinteistöissä pitkät vuokrasopimukset vahvistavat sijoittajakysyntää ja tuottovaatimukset ovat parhaissa kohteissa painuneet alle 4 prosentin. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli viime vuonna vain 639 miljoonaa euroa (9 %), mikä on selvästi vähemmän kuin aikaisempina vuosina. Pandemian aiheuttamat rajoitukset ja verkkokaupan aiheuttama vähittäiskaupan toimitusketjujen muutos on kääntänyt sijoittajien kiinnostuksen päivittäistavara-kaupan kohteisiin liikekiinteistösektorissa.

Catellan kevään 2022 markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen prime-tuottovaade on 3,2 %, missä sen ennustetaan pysyvän vuoden 2022 ajan. Alueellisissa kasvukeskuksissa toimistotilojen prime-tuottovaatimusten ennustetaan laskevan. Tampereelle toimistojen prime-tuottovaade on 6 % ja Turussa 6,25 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen tuottovaatimus pääkaupunkiseudulla on 4,4 % ja sen ennustetaan laskevan edelleen vuoden 2022 aikana. Kasvukeskuksissa teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimukset ovat alimmillaan 6 % tasolla ja myös siellä tuottovaatimusten ennustetaan laskevan edelleen. Liiketoissa prime-tuottovaade pääkaupunkiseudulla on 4,8 %, missä sen ennustetaan pysyvän vuoden 2022 ajan.

Helsingin ydinkeskustan toimistojen vajaakäyttö kasvoi 1,8 % vuoden takaisesta tasosta. Toimistojen vajaakäytön ennustetaan hieman kasvavan vuoden 2022 aikana pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja logistiikkatiloissa vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla on laskenut 3,3 prosenttiin ja kysynnän ennustetaan säilyvän korkealla tasolla edelleen ja pitävän vajaakäytön ennätysellisen alhaisena. Liiketoilojen vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla ei yllättäen ole kasvanut vaan pysynyt vuoden takaiseen verrattuna samalla 3 prosentin tasolla.

Aiempaa korkeampi inflaatio ei lyhyellä aikavälillä todennäköisesti ainakaan heikennä kiinteistöjen asemaa suhteessa muihin sijoitusluokkiin. Vuokrien indeksidonnaisuuden kautta kiinteistöjen sijoittajalle antama inflaatio suoja saattaa olla nyt se ratkaiseva kiinteistösiioittamista tukeva ominaisuus.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 20,7 M€ (35,1 M€). Investoinneista noin 17,7 M€ kohdistui uudishankkeisiin. Muut investoinnit olivat muissa kiinteistökohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Yhtiö hankki omistukseensa 24.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises B -kohteen SRV:ltä ja solmi samalla KVR-urakkasopimuksen toimistorakennuksen rakentamisesta. Rakennustyöt käynnistyivät kesäkuussa ja uusi toimistorakennus valmistuu syksyllä 2022. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5.200 m². Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansainvälisiä yrityksiä, kuten Mercamer Oy. Vuokrausaste rakennustöiden alkaessa oli noin 60 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

Yhtiö hankki omistukseensa 31.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevan pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön Variflex Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1987 valmistunut pienteollisuusrakennus, jota on

laajennettu vuonna 1997. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 2.849 m² ja se on kokonaan vuokrattu Masino-Konaflex Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Pyymosantie 4, Vantaa.

Yhtiö hankki omistukseensa 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Hyvinkään Sahanmäen alueella sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja myymäläkiinteistön AB Sagaxilta. Kohde on alun perin vuonna 1972 valmistunut ja sitä on viimeksi laajennettu 2019. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.795 m² ja se on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Muovikatu 4, Hyvinkää.

Yhtiö hankki edelleen omistukseensa 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1 -nimisen yhtiön osakekannan AB Sagaxilta. Kohteeseen kuuluu kaksi teollisuus- ja varastokiinteistöä, jotka ovat valmistuneet vuosina 1992 ja 2002. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on 2.885 m² ja ne on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön. Kohteet sijaitsevat Karhunkorven teollisuusalueella, osoitteissa Kontiotie 5 ja Karhunkierros 1, Nurmijärvi.

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 toteutetaan 4.400 kerrosneliömetrin suuruinen asuinkerrostalo, jonka toteuttamisesta vastaa Pohjola Rakennus Oy Suomi.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 11 myi 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevan kiinteistön AB Sagaxille. Kohde on vuonna 1998 valmistunut leipomorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 4.358 m². Kohde on kokonaan vuokrattu Lantmännen Unibake Ab Finlandin käyttöön.

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

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 19,1 M€ ylitti 19,5 % edellisvuoden liikevaihdon (16,0 M€) ja nettovuokratuotto kasvoi 10,0 M€:stä 12,9 M€:oon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton nousu johtui etenkin vuoden 2020 lopussa toteutuneista kiinteistöhankinnoista. Yhtiö myi KOy Gyldenintie 2:n osakekannan vuoden 2021 alussa ja syksyllä myytiin Vantaalla Tiilitie 9–11:ssä sijaitseva kiinteistö. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen vaikutus vuoden 2021 tulokseen. Yhtiö hankki keväällä KOy Pressi Smart Premises B:n osakekannan ja solmi samalla urakkasopimuksen toimistorakennuksen rakentamisesta. Yhtiö hankki edelleen keväällä Vantaalla Pyymosantie 4:ssä sijaitsevan kiinteistön. Syksyllä yhtiö hankki Hyvinkäällä Muovikatu 4:ssä sijaitsevan kiinteistön ja KOy Nurmijärven Karhunkierros 1:n osakekannan.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 11,2 M€ (7,8 M€). Tilikaudella 2021 kirjattiin 8,2 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2020 6,0 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2021 oli 37,7 M€ (42,1M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,1 v. (2,2 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 91 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2021 oli ulkopuolisen arvion mukaan 190,7 M€ (31.12.2020: 182,5 M€).

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

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2021	2020	2019
Vuokrausaste, %	91	93	94
Liikevaihto, teur	19 146	16 020	19 035
Liikevoitto, teur	12 286	8 941	13 560
Liikevoitto (%)	64,2	55,8	71,2
Tulos/osake,eur	0,38	0,24	0,38
Oma pääoma /osake, eur	3,40	3,14	3,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	9,1	7,0	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	11,8	7,8	13,1
Omavaraisuusaste markkina-arvosta%	61	59	63

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 54 % (52 %) ja markkina-arvoin 61 % (59 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,6 M€ (7,7 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 21,1 M€ (33,1 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 15,9 M€ (21,6 M€)

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -3,0 M€ (4,5 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 5,0 M€ (10,0 M€). Uusia lainoja otettiin 5 M€ (20 M€). Omia osakkeita ei hankittu (2,7 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2021 olivat 60,0 M€ (60,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy 15 M€'n limiitistä nostettu 5 M€.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2022–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2021 oli 33,0 M€ (33,0 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (55 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2021. 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 nousivat 4,7 M€ (-1,0 M€) ajankohtaan 31.12.2020 verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 3,5 M€ (13,4 M€) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2021 oli yhteensä 190,7 M€ (31.12.2020: 182,5€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,63 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2020 oli 7,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2022.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2021 oli 5,08 €/osake (31.12.2020: 4,70 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2021	31.12.2020
Oma pääoma FAS	78 691	72 798
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	46 748	43 312
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 724	-7 239
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	117 714	108 871
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	5,08	4,70

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2021 on 23.166.466 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2021	2020	2019
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	6	6
Henkilöstökulut, teur	986	941	1 093

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2021 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2020 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,13 €/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.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö hankki omistukseensa 26.1.2022 tehdyllä kaupalla Vantaalla, Vantaankosken alueella sijaitsevan Kehämylly Business Park -kiinteistön Kiinteistö Oy Holiday Parkilta. Kohde on vuonna 2008 valmistunut toimisto- ja liikekiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on 12.000 m². Rakennus on viisiosainen ja 1–4 kerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee n. 1.400 m² liiketilaa sekä lounasravintola. Kellarikerroksessa on 150 autopaikan pysäköintihalli ja piha-alueelta löytyy yli 150 autopaikkaa. Kohteessa toimii noin 30 vuokralaista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa.

Venäjän 24.2.2022 aloittama sotilaallinen hyökkäys Ukrainaan aiheutti äkillisen geopoliittisen tilanteen muutoksen. Ensi kertaa toisen maailmasodan jälkeen suurvalta on ryhtynyt sotatoimiin Euroopassa toista itsenäistä valtiota kohtaan. Venäjän sotilaallinen hyökkäys on johtanut suureen inhimilliseen hätään ja kärsimykseen Ukrainassa. Myötätuntomme on Ukrainan kansan puolella.

Euroopan unioni, Yhdysvallat ja muu maailma ovat tuominneet Venäjän toimet ja asettaneet erittäin merkittäviä ja laajoja pakotteita Venäjälle. Pakotteet vaikuttavat Venäjän talouteen laajasti ja tulevat aiheuttamaan Venäjän asettamia vastapakotteita. Sota Euroopassa tulee aiheuttamaan myös Suomen taloudelle epäsuotuisia vaikutuksia. Euroopan keskuspankki ja kansalliset keskuspankit ovat panneet viipymättä täytäntöön vastuullaan olevat pakotteet. Epävarmuus on suurta ja se näkyy rahoitusmarkkinoilla. Uhka inflaation kiihtymiselle, raaka-aineiden ja energian hintojen nousulle sekä korkotason nousulle on todellinen. Sodan aiheuttamista vaikutuksista Suomen talouden ja kiinteistömarkkinoiden kehittymiselle ei ole vielä tarkempaa tietoa.

VUODEN 2022 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2022 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohdeissa. Liiketiloiissa 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.

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

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2021 EUR	1.1.-31.12.2020 EUR	1.1.-31.12.2021 EUR	1.1.-31.12.2020 EUR
LIKEVAIHTO	1	19 145 666,58	16 019 548,81	19 134 485,66	16 012 120,16
Liiketoiminnan muut tuotot		8 224 444,70	5 975 264,10	4 217 413,75	7 873 319,87
Henkilöstökulut	2	-986 074,68	-941 105,18	-986 074,68	-941 105,18
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 383 303,94	-4 770 275,67	-37 254,62	-2 048 215,51
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 715 643,11	-7 342 712,19	-13 566 300,48	-12 795 016,89
LIKEVOITTO		12 285 089,55	8 940 719,87	8 762 269,63	8 101 102,45
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Osinkotuotot		0,00	0,00	0,00	200 000,00
Korko- ja rahoitustuotot		67 034,33	-1 863,41	1 437 338,24	1 079 401,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 113 706,46	-1 092 417,33	-1 139 189,55	-1 104 330,87
		-1 046 672,13	-1 094 280,74	298 148,69	175 070,99
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		11 238 417,42	7 846 439,13	9 060 418,32	8 276 173,44
Tuloverot	6	-2 332 628,13	-2 159 583,80	-1 372 667,43	-2 013 989,41
TILIKAUDEN VOITTO		8 905 789,29	5 686 855,33	7 687 750,89	6 262 184,03

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	7	144 062 684,99	139 317 472,39	111 763,85	144 646,54
Sijoitukset	8	1 285,64	1 286,64	143 828 718,43	132 752 870,89
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		144 063 971,63	139 318 759,03	143 940 482,28	132 897 517,43
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		240 224,31	435 104,67	122 720,59	159 733,44
Muut saamiset		622 317,41	455 871,84	394 061,39	445 658,77
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,00	0,00	417 325,21	0,00
Siirtosaamiset	9	120 710,03	196 073,35	902 154,09	1 046 128,26
Rahat ja pankkisaamiset		806 055,42	1 410 753,77	805 924,18	1 410 666,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 789 307,17	2 497 803,63	2 642 185,46	3 062 186,50
VASTAAVAA YHTEENSÄ		145 853 278,80	141 816 562,66	146 582 667,74	135 959 703,93

TASE

VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Edellisten tilikausien voitot		48 759 157,14	46 083 942,39	42 823 446,49	39 572 903,04
Tilikauden voitto		8 905 789,29	5 686 855,33	7 687 750,89	6 262 184,03
		78 692 246,43	72 798 097,72	71 538 497,38	66 862 387,07
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 523 588,52	2 560 280,02	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
		57 523 588,52	57 560 280,02	55 000 000,00	55 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Saadut ennakot		385 884,46	402 147,85	385 884,46	402 147,85
Ostovelat		646 995,03	985 544,12	96 614,60	232 234,11
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	13 263 970,41	5 817 937,24
Muut lyhytaikaiset velat		1 655 005,91	1 565 585,56	709 048,16	649 634,42
Siirtovelat		1 949 558,45	3 504 907,38	588 652,73	1 995 363,24
		9 637 443,85	11 458 184,92	20 044 170,36	14 097 316,86
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		67 161 032,37	69 018 464,94	75 044 170,36	69 097 316,86
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		145 853 278,80	141 816 562,66	146 582 667,74	135 959 703,93

	Konserni		Emoyhtiö	
	2021	2020	2021	2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto	8 905 789,29	5 686 855,33	7 687 750,89	6 262 184,03
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-7 639 391,06	-5 089 671,36	-3 601 575,48	-6 983 924,75
Poistot ja arvonalentumiset	6 383 303,94	4 770 275,67	37 254,62	2 048 215,51
Rahoituserät	1 046 672,13	1 094 280,74	-298 148,69	-175 070,99
Verot	2 332 628,13	2 159 583,80	1 372 667,43	2 013 989,41
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	221 456,64	645 280,44	-669 135,27	203 164,86
Osto- ja muiden velkojen muutos	431 842,81	32 868,66	-54 650,99	217 440,94
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 108 243,60	-1 141 797,12	-1 133 726,69	-1 153 710,66
Saadut korot ja rahoitustuotot	6 118,28	-1 863,41	1 437 338,24	1 279 401,86
Maksetut verot	-1 020 499,00	-484 492,56	-1 017 127,13	-484 392,25
Liiketoiminnan rahavirta	9 559 677,56	7 671 320,19	3 760 646,93	3 227 297,96
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-21 082 331,58	-33 069 690,94	-6 023 380,16	-5 110 974,79
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	-1 817 511,67	-23 514 649,68
Sijoitusten myyntitulot	15 891 618,82	21 615 341,94	8 449 166,21	21 615 341,94
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1 962 022,57	-2 252 431,67	-1 962 022,57	-2 252 431,67
Investointien nettorahavirta	-7 152 735,33	-13 706 780,67	-1 353 748,19	-9 262 714,20
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	5 000 000,00	20 000 000,00	5 000 000,00	20 000 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-5 000 000,00	-10 000 000,00	-5 000 000,00	-10 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-2 699 917,93	0,00	-2 699 917,93
Maksetut osingot	-3 011 640,58	-2 848 460,04	-3 011 640,58	-2 848 460,04
Rahoituksen rahavirta	-3 011 640,58	4 451 622,03	-3 011 640,58	4 451 622,03
Rahavarojen muutos	-604 698,35	-1 583 838,45	-604 741,84	-1 583 794,21
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 410 753,77	2 994 592,22	1 410 666,03	2 994 460,23
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	806 055,42	1 410 753,77	805 924,18	1 410 666,03

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 varistorakennukset	3 %	pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 %	jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikuttavat menot	10-20 %	pitoaika 5-10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajan kuluessa.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

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

MYYNIN TULOJEN TUOTOJEN

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 pois lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni	eur Konserni	eur Emoyhtiö	eur Emoyhtiö
	2021	2020	2021	2020
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	19 120 473,65	16 005 211,60	19 120 473,65	15 997 782,95
Muu myynti	25 192,93	14 337,21	14 012,01	14 337,21
	19 145 666,58	16 019 548,81	19 134 485,66	16 012 120,16
2. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	787 911,19	762 904,42	787 911,19	762 904,42
Eläkemaksut	112 458,67	105 703,57	112 458,67	105 703,57
Muut henkilösivukulut	85 704,82	72 497,19	85 704,82	72 497,19
	986 074,68	941 105,18	986 074,68	941 105,18
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	6	5	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	311 573,06	320 988,30	311 573,06	320 988,30
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 47.850,87euroa (47.238,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	6 262 003,93	4 671 727,28	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	94 236,10	127 275,98	37 254,62	48 215,51
Muut aineelliset hyödykkeet	27 063,91	-28 727,59	0,00	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
	6 383 303,94	4 770 275,67	37 254,62	2 048 215,51
4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Ylläpitokulut	6 221 143,12	5 989 250,28	12 071 800,49	11 452 634,99
Kiinteistökehitys	293 636,44	253 686,73	293 636,44	253 686,73
Myynti- ja markkinointikulut	259 401,92	224 175,66	259 401,92	224 175,66
Ulkopuoliset palvelut	451 843,19	506 688,75	451 843,19	506 688,75
Atk-kulut	100 392,95	71 202,04	100 392,95	71 202,04
Muut hallintokulut	389 225,49	297 708,73	389 225,49	286 628,72
	7 715 643,11	7 342 712,19	13 566 300,48	12 795 016,89
Nettovuokratuotto	12 924 523,46	10 030 298,53		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	41 735,17	38 592,67	41 735,17	38 592,67
Toimeksiannot	5 140,26	19 876,36	5 140,26	19 876,36
	46 875,43	58 469,03	46 875,43	58 469,03
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	200 000,00
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	1 431 520,56	1 081 867,01
Muilta	67 034,33	-1 863,41	5 817,68	-2 465,15
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	67 034,33	-1 863,41	1 437 338,24	1 279 401,86
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0,00	0,00	-25 800,74	-12 441,03
Muille	-1 113 706,46	-1 092 417,33	-1 113 388,81	-1 091 889,84
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 113 706,46	-1 092 417,33	-1 139 189,55	-1 104 330,87
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 046 672,13	-1 094 280,74	298 148,69	175 070,99
6. TULOVEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 338 043,38	2 013 989,73	1 372 667,43	2 013 989,41
Laskennallisen verovelan muutos	-5 415,25	145 594,07	0,00	0,00
	2 332 628,13	2 159 583,80	1 372 667,43	2 013 989,41

7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	33 783 093,03	31 219 575,48		
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 571 083,49	6 041 325,87		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 794 186,55	-3 477 808,32		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 559 989,96	33 783 093,03		
Rakennukset hankintameno 1.1.	149 965 076,14	140 096 696,60		
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 702 011,01	26 902 076,44		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-12 422 291,44	-17 033 696,90		
Hankintameno 31.12.	149 244 795,72	149 965 076,14		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-47 398 211,03	-46 959 807,26		
Vähennysten kertyneet poistot	7 103 343,77	4 173 487,83		
Lisäykset (yrityshankinnat)	-579 643,56	0,00		
Poistot 1.1.-31.12.	-6 261 992,23	-4 611 891,60		
Kirjanpitoarvo 31.12.	102 108 290,67	102 566 863,11		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	1 872 785,75	3 030 206,25	238 671,58	225 704,97
Lisäykset 1.1.-31.12.	22 182,31	295 884,90	4 371,93	117 790,35
Vähennykset 1.1.-31.12.	-18 567,03	-1 453 305,40	0,00	-104 823,74
Hankintameno 31.12.	1 876 401,03	1 872 785,75	243 043,51	238 671,58
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 389 411,80	-1 682 212,46	-94 025,03	-109 908,22
Vähennysten kertyneet poistot	17 127,72	451 184,71	0,00	64 098,70
Poistot 1.1.-31.12.	-121 311,73	-158 384,05	-37 254,62	-48 215,51
Kirjanpitoarvo 31.12.	382 807,21	483 375,94	111 763,85	144 646,54
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	2 484 140,31	422 328,89		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 797 672,50	2 111 306,52		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 270 215,66	-49 495,10		
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 011 597,15	2 484 140,31		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	144 062 684,99	139 317 472,39	111 763,85	144 646,54

8. SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			51 643 288,92	52 434 877,00
Lisäykset 1.1.- 31.12.			3 183 990,95	5 033 107,11
Vähennykset 1.1.-31.12.			-4 122 520,49	-5 824 695,19
Hankintameno 31.12.			50 704 759,38	51 643 288,92
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.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			93 123 959,05	81 109 581,97
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	1 286,64	1 286,64	143 828 718,43	132 752 870,89

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 50,7 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 59,7 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 63,2 Meur:lla ja kahdeksan kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,5 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kahdeksan kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvää ja olennainen.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Mujjala, 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 Pressi Smart Premises B, Vantaa	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Konalaterna, Helsinki	100 %	100 %
Koy Vantaan Pyymosantie 4, Vantaa	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa	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 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	38 520,16	58 684,56	38 520,16	58 684,56
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	863 633,93	986 960,72
Muut saamiset	82 189,87	137 388,79	0,00	482,98
	120 710,03	196 073,35	902 154,09	1 046 128,26

10. OMA PÄÄOMA	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
2010		
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
2011		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
2012		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
2013		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
2014		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
2015		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
2016		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
2017		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
2018		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
2019		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
2020		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
2021		
Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
Osakepääoma 1.1.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0,00	1 854 860,76	0,00	1 854 860,76
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-1 854 860,76	0,00	-1 854 860,76
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet voittovarat 1.1.	51 770 797,72	49 777 459,60	45 835 087,07	43 266 420,25
Osingonjako	-3 011 640,58	-2 848 460,04	-3 011 640,58	-2 848 460,04
Omien osakkeiden hankinta	0,00	-845 057,17	0,00	-845 057,17
Tilikauden tulos	8 905 789,29	5 686 855,33	7 687 750,89	6 262 184,03
Kertyneet voittovarat 31.12.	57 664 946,43	51 770 797,72	50 511 197,38	45 835 087,07
Oma pääoma yhteensä	78 692 246,43	72 798 097,72	71 538 497,38	66 862 387,07
Jakokelpoiset varat			50 511 197,38	45 835 087,07

11. PITKÄAIKAISET VELAT

Laskennalliset verovelat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
Tilinpäätössiirroista	2 523 588,52	2 560 280,02	0,00	0,00

12. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille

	0,00	0,00	13 263 970,41	5 817 937,24
--	------	------	---------------	--------------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus

Suojausvelat (swap)

Henkilöstökulut

Verojaksotus

Kiinteistökaupoista

Muut

Korkojaksotus	131 915,28	128 507,00	131 915,28	128 507,00
Suojausvelat (swap)	56 816,91	54 762,33	56 816,91	54 762,33
Henkilöstökulut	257 027,77	177 646,44	257 027,77	177 646,44
Verojaksotus	965 375,95	1 552 991,54	0,00	1 552 991,54
Kiinteistökaupoista	0,00	1 414 000,00	0,00	0,00
Muut	538 422,54	177 000,07	142 892,77	81 455,93
	1 949 558,45	3 504 907,38	588 652,73	1 995 363,24

13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2021	2020	2021	2020
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	33 000 000,00	33 000 000,00	33 000 000,00	33 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-2 676 743,97	-4 243 051,37	-2 676 743,97	-4 243 051,37

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2021 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	0,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	18 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	15 000 000,00
	<u>33 000 000,00</u>

Lisäksi on otettu uusi korkosuojaus 6 miljoonaa euroa ajalle 5.2.2024 – 16.1.2025.

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 60 miljoonan euron lainasalkusta 5 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 50 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 15 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2021 käytössä 5 miljoonaa euroa.

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	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2021	2020	2021	2020
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	10 000 000,00	20 000 000,00	10 000 000,00	20 000 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	33 046 954,20	17 515 862,77	33 046 954,20	17 515 862,77
-kiinnitykset kiinteistöihin	0,00	19 980 437,00		
Vakuudet yhteensä	33 046 954,20	37 496 299,77	33 046 954,20	17 515 862,77
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	381 548,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 377 746,51	2 396 051,66		

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

15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2021

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 31.12.2021

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

Omistuksen jakautuminen

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2021 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 342	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	299 548	1,29
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2021 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 16 665 262 osaketta, jotka tuottavat 71,94 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 50 511 197,38 euroa, josta tilikauden voitto on 7 687 750,89 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 47 499 556,80 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2022



Kaj-Gustaf Bergh



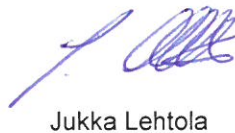
Susanna Renlund



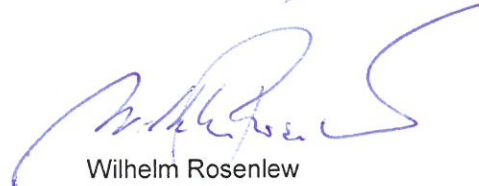
Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Jukka Lehtola



Wilhelm Rosenlew



Timo Valtonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti
KHT