

2.3.2023

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2022

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2022 - 31.12.2022	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	6
- TASE	7
- RAHAVIRTALASKELMA	9
- LIITETIEDOT	10
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	10
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	11
- TASEEN LIITETIEDOT	12
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	15
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	16
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	17

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2022 - 31.12.2022

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen Pankin viime joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan Ukrainan sodan kärjistämän energiakriisin ja elinkustannusten nopean nousun seurauksena Suomen talous ajautuu lievään taantumaa vuonna 2023 ja BKT:n ennustetaan supistuvan 0,5 %. Taantuma jää kuitenkin melko lyhytkestoiseksi. Kasvu elpyy 1,1 prosenttiin vuonna 2024, kun talouden vastatuulet laantuvat. Vuonna 2025 talouskasvun ennustetaan olevan 1,5 %. Sota, energiakriisi, nopea inflaatio ja sen seurauksena nousevat korot heikentävät kansainvälistä taloutta, mikä haittaa etenkin Euroopan talouden kasvua. Talouskasvun tuntuva heikentyminen Suomen tärkeimmillä vientimarkkinoilla vaimentaa Suomen viennin kasvua.

Inflaatio on kiihtynyt edelleen vuonna 2022. Suomen Pankin katsauksen mukaan energian sekä raaka-aineiden hinnat ovat kallistuneet ja tarjontaketjujen häiriöt pitkittyneet, minkä seurauksena kuluttajahinnat ovat nousseet laaja-alaisesti. Raakaöljyn ja raaka-aineiden hintojen lasku hidastaa kuluttajahintojen nousua, mutta toisaalta kallistunut sähkö ylläpitää hintapaineita etenkin vuoden 2023 alkupuolella. Osa kertyneistä kustannuspaineista välittyy vielä viiveellä ruoan, kulutustavaroiden ja palveluiden hintoihin. Inflaation ennustetaan hidastuvan 5 prosenttiin vuonna 2023, kun tuotannon pullonkaulat lievenevät, rahapolitiikan kiristyminen alkaa vaikuttaa ja kotimainen kysyntä heikkenee.

Korkojen nousu on ollut vuoden 2022 toisella puoliskolla ripeää ja korkojen nousu jatkuu vuoden 2023 aikana. Markkinakorkojen noustessa myös uusien asuntolainojen ja yrityslainasopimusten keskkorot ovat Suomessa alkaneet jyrkästi nousta. Rahoitusmarkkinoilla lyhyiden korkojen odotetaan nousevan euroalueella noin 3 prosenttiin vuonna 2023. Markkinaodotusten mukaan korot kuitenkin laskevat hieman vuoteen 2024 mennessä, kun inflaatiopaineet hellittävät.

Heikentyneellä talustilanteella on ollut vaikutuksia myös Suomen kiinteistömarkkinoihin. OP:n kiinteistömarkkinakatsauksen mukaan korkojen nousulla, kohonneella inflaatiolla ja yleisen talustilanteen heikentymisellä on vaikutuksia kiinteistöjen hinnoitteluun. Muutoksen seurauksena kiinteistösijoitusmarkkinat lähes pysähtyivät vuoden 2022 lopulla. OP:n mukaan kiinteistöjen uudelleenhinnoittelu on käynnissä ja sen odotetaan tapahtuvan lyhyellä aikavälillä. Suurin osa markkinoista ja sektoreista on käynyt hinnoittelumuutokset läpi vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vuodenvaihteen tilanteessa suoritetuissa kiinteistöarvioinneissa arvonmuutokset ovat olleet maltillisia kaikissa sektoreissa.

Catellan kevään 2023 markkinakatsauksen mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2022 oli 7,1 miljardia euroa ja ylitti kymmenen vuoden keskiarvon 6,4 miljardia euroa. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä oli edelleen vahvaa, ollen 51 %. Asunnot säilyttivät asemansa ja olivat edelleen vaihdetuin tilatyyppejä. Asuntojen osuus kaupankäyntivolyymistä oli 29 %. Toiseksi vaihdetuin tilatyyppejä olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt ennätyskorkealla yli 1,6 miljardin euron osuudella, joka vastaa 23 % osuutta volyyymistä. Liikekiinteistöt olivat kolmanneksi vaihdetuin tilatyyppejä 17 % osuudella. Toimistojen kaupassa nähtiin suurin pudotus. Toimistoista kauppaa käytiin 1,2 miljardilla eurolla, mikä oli 16,9 % volyyymistä. Logistiikkakohteiden kaupankäyntivolyymi säilyi edellisen vuoden tasolla ja oli reilut 1 miljardia euroa, vastaten 14 % osuutta kokonaisvolyyymistä.

Catellan kevään 2023 markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen prime-tuottovaade nousi syksyllä 2022 0,6 % ja on nyt tasolla 4,0 %. Noususta huolimatta tuottovaatimustaso on edelleen historiallisen alhaalla. Alueellisissa kasvukeskuksissa toimistotilojen prime-tuottovaatimukset nousivat hieman. Tampereelle toimistojen prime-tuottovaade on 6,25 % ja Turussa 6,5 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen tuottovaatimus pääkaupunkiseudulla on 4,9 %. Liiketiloissa prime-tuottovaade pääkaupunkiseudulla nousi hieman viime vuoden lopulla ja on nyt tasolla 5,0 %. Asuntojen osalta nousua oli 0,7 %-yksikköä, ja prime-tuottovaatimus oli vuoden lopussa 3,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudun prime-tuottovaateiden ennustetaan nousevan hieman kaikissa tilatyypeissä vuoden 2023 aikana. Alueellisissa kasvukeskuksissa nousupaineet ovat maltillisempia ja osassa niitä tuottovaateiden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuoden 2023 aikana.

Yritysten vuokrasopimukset on perinteisesti sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100), ja kun verrataan indeksimuutosta marraskuussa 2021/2022, nousua oli 9,17 prosenttia. Sijoittajat ovat pääsääntöisesti sisällyttäneet korotukset vuokriin, mutta samanaikainen yleisen talustilanteen heikentyminen on voinut edellyttää maltillisempia vuokrankorotuksia. Hoitokustannukset ovat nousseet vauhdilla viime vuosina, ja riskiä on siirretty vuokralaisille jakamalla vuokra pääoma- ja hoitovuokraan. Kustannusten nousupainetta helpottaa sijoittajien aktivoituminen energiainvestoinneissa. Tämä alentaa ylläpitokustannuksia ja voi tuoda

kiinteistöille uusia tuottomahdollisuuksia energian myynnin muodossa.

Kiinteistöjen arvonmuodostuksen kannalta on mielenkiintoista nähdä nousevatko markkinavuokrat indeksikorotettujen sopimusvuokrien myötä. Lyhyellä aikavälillä ei ole näkyvissä viime vuoden inflaatiota vastaavaa korotusta markkinavuokrissa, ainakaan niillä alueilla, joilla on paljon vapaata tilaa ja vuokralaisilla mahdollisuus kilpailuttaa tilahakua.

Hybridityön kehittyminen ja tilankäytön muutokset tulevat vaikuttamaan edelleen toimistotilojen kysyntään. Toimistotilojen laatuso vaatimus on noussut sekä vaatimukset toimistoympäristön palvelutasolle. Alueen yleinen palveluiden saatavuus vaikuttaa kysyntään myös aikaisempaa enemmän. Pandemian hellittäessä liiketilakysynnän odotettiin vähitellen elpävän, mutta taloudellisen tilanteen heikkeneminen, inflaatio ja korkojen nousu ovat vähentäneet kuluttajien ostovoimaa. Muutos on näkynyt usealla vähittäiskaupan sektorilla ja vaikuttanut esimerkiksi kauppakeskusten ja tilaa vaativan kaupan liiketiloihin. Matkailukaan ei ole palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle. Teollisuus- ja logistiikkasektorissa tyhjän tilan määrä laski edellisvuodesta pääkaupunkiseudulla noin 21 000 m² noin 234 000 m²:iin. Vajaakäyttöaste oli 2,9 prosenttia. Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana ja tarjonta tulee lisääntymään uusien rakennettavien kohteiden myötä todetaan Catellan markkinakatsauksessa.

Taloustilanne aiheuttaa poikkeuksellisen haastavan markkinatilanteen kiinteistösijoitusmarkkinoille. Tilanne voi kuitenkin parantua nopeasti talouden elpessä. Toisaalta taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 47,9 M€ (20,7 M€). Investoinneista noin 41,7 M€ kohdistui uudishankkeisiin. Muut investoinnit olivat muissa kiinteistökohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Yhtiö myi 7.7.2022 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevien kohteiden Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4 osakekannat Stendörren Fastigheter AB:lle. Kiinteistö Oy Tiilitie 8 on vuonna 1991 rakennettu toimisto- ja varastokiinteistö ja sen vuokrattava pinta-ala on 1.982 m². Kiinteistö Oy Tiilitie 10 on vuonna 1988 rakennettu toimisto- ja varastokiinteistö ja sen vuokrattava pinta-ala on 1.760 m². Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4 on puolestaan pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistö, joka on rakennettu vuonna 1987 ja sitä on laajennettu vuonna 1997. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 2.849 m².

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiö myi 25.8.2022 tehdyllä kaupalla omistamansa tontin Kiinteistö Oy Silkkikulmalle. Myydylle tontille vahvistui alkuvuodesta 2022 asemakaavamuutos, jonka myötä tontti on uudessa asemakaavassa asuin- ja toimistotilojen korttelialuetta. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Silkkitehtaantie 6, Vantaa.

Yhtiö myi 5.9.2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa yhtiön osakekannan Wihanto Oy:lle. Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa on vuonna 1981 rakennettu 3-kerroksinen kuntosali- ja hyvinvointikeskus ja sen vuokrattava pinta-ala on 3.373 m².

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, Vantaa.

Yhtiö hankki omistukseensa 6.7.2022 tehdyllä kaupalla Helsingissä, Herttoniemen alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Opus 1 Business Park -kiinteistön Artemis Holdco Oy:ltä, joka on Cromwell European REIT:in epäsuorasti omistama tytäryhtiö. Kohde on vuonna 2008 valmistunut 5-kerroksinen toimistokiinteistö Herttoniemessä. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.800 m² ja se on lähes täyteen vuokrattu. Kohde sijaitsee osoitteessa Hitsaajankatu 20–24, Helsinki.

KOy Pressi Smart Premises B -kohteen rakentaminen jatkui SRV:n kanssa solmitun KVR-urakkasopimuksen mukaisesti. Uusi toimistorakennus valmistui lokakuun 2022 lopussa. 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 Stanley Security Oy ja Mercamer Oy. Kohteen vuokrausaste on noin 60 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja. Kohde sijaitsee osoitteessa Uutistie 3 B, Vantaa.

Kohteiden myynti ja uusien kohteiden hankinta liittyi yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2022 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 24,4 M€ ylitti 27,4 % edellisvuoden liikevaihdon (19,1 M€) ja nettovuokratuotto kasvoi 12,9 M€: sta 15,0 M€: oon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu johtui etenkin Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 Espoo -kohteen vuokrasopimuksen ennen aikaisesta purkamisesta saadusta sopimuskorvauksesta sekä hankittujen uusien kiinteistökohteiden myötä lisääntyneistä vuokratuotoista.

Yhtiö myi kesällä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4 osakekannat. Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiö myi kesällä 2022 tehdyllä kaupalla omistamansa tontin. Yhtiö myi syksyllä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiön osakekannan. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen vaikutus vuoden 2022 tulokseen.

Yhtiö hankki omistukseensa alkuvuodesta 2022 tehdyllä kaupalla Kehämylly Business Park -kiinteistön. Yhtiö hankki omistukseensa kesällä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Opus 1 Business Parkin osakekannan. KOy Pressi Smart Premises B:n rakentaminen valmistui lokakuun 2022 lopussa.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 9,1 M€ (11,2 M€). Tilikaudella 2022 kirjattiin 4,0 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2021 8,2 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2022 oli 70,8 M€ (37,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,8 v. (2,1 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 87 % (91 %). Taloudellinen vuokrausaste laski edelliseen vuoteen verrattuna neljässä kohteessa päätyneiden vuokrasopimusten takia. Näissä kohteissa toteutettavien vuokralaismuutostöiden sekä peruskorjaus- ja perusparannusinvestointien valmistuttua vuokrausaste palaa aikaisemmalle tasolle.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2022 oli ulkopuolisen arvion mukaan 232,4 M€ (31.12.2021: 190,7 M€).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2022	2021	2020
Vuokrausaste, %	87	91	93
Liikevaihto, teur	24 387	19 146	16 020
Liikevoitto, teur	10 287	12 285	8 941
Liikevoitto (%)	42,2	64,2	55,8
Tulos/osake, eur	0,31	0,38	0,24
Oma pääoma /osake, eur	3,57	3,40	3,14
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,9	9,1	6,7
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,8	11,8	7,8
Omavaraisuusaste markkina-arvosta%	56	61	59

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 47 % (54 %) ja markkina-arvoin 56 % (61 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 10,3 M€ (9,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat

45,3 M€ (21,1 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 13,7 M€ (15,9 M€)

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 22,1 M€ (-3,0 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 1,5 M€ (5,0 M€). Uusia lainoja otettiin 26 M€ (5 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2022 olivat 85,1 M€ (60,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy 15 M€'n limiitistä nostettu 3,5 M€ sekä luotollisen shekkitilin 1 M€'n limiitistä tilinpäätöshetkellä käytössä oleva 0,6 M€.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2023–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2022 oli 43,0 M€ (33,0 M€) eli korkosuojausaste oli 51 % (55 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2022. 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 7,5 M€ (4,7 M€) ajankohtaan 31.12.2021 verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 34,2 M€ (3,5 M€) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2022 oli yhteensä 232,4 M€ (31.12.2021: 190,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,42 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2021 oli 7,63 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2023.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2022 oli 5,69 €/osake (31.12.2021: 5,08 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2022	31.12.2021
Oma pääoma FAS	82 767	78 691
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	57 216	46 748
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-8 147	-7 724
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	131 836	117 714
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	5,69	5,08

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2022 on 23.166.466 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2022	2021	2020
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	5	6
Henkilöstökulut, teur	935	986	941

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2022 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2021 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

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 -yhtiö myi 6.2.2023 tehdyllä kaupalla n. 20.000 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevan rakennuksen AB data center operaattori atNorth Oy:lle. Myydyn kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 7.000 m². Kohde sijaitsee osoitteessa Sinimäentie 6 A, Espoo. Yhtiö jatkaa edelleen Sinimäentie 6 C -kohteen omistajana.

VUODEN 2023 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta vuoden 2023 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. Yhtiön tavoitteena on myös jatkaa olemassa olevien kiinteistökohteiden jalostamista ja kehittämistä korkeamman arvon saavuttamiseksi ja myytävyyden parantamiseksi. Vuokrausastetta pyritään edelleen nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5–10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

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

TULOSLASKELMA

6

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2022 EUR	1.1.-31.12.2021 EUR	1.1.-31.12.2022 EUR	1.1.-31.12.2021 EUR
LIIKEVAIHTO	1	24 387 253,00	19 145 666,58	24 377 808,16	19 134 485,66
Liiketoiminnan muut tuotot		4 158 539,40	8 224 444,70	5 546 957,86	4 217 413,75
Henkilöstökulut	2	-934 874,99	-986 074,68	-934 874,99	-986 074,68
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 425 987,02	-6 383 303,94	-527 940,97	-37 254,62
Liiketoiminnan muut kulut	4	-10 897 472,57	-7 715 643,11	-19 768 557,25	-13 566 300,48
LIIKEVOITTO		10 287 457,82	12 285 089,55	8 693 392,81	8 762 269,63
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		233 016,49	67 034,33	2 167 077,41	1 437 338,24
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 385 839,34	-1 113 706,46	-1 424 830,09	-1 139 189,55
		-1 152 822,85	-1 046 672,13	742 247,32	298 148,69
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		9 134 634,97	11 238 417,42	9 435 640,13	9 060 418,32
Tuloverot	6	-2 047 329,72	-2 332 628,13	-1 828 263,65	-1 372 667,43
TILIKAUDEN VOITTO		7 087 305,25	8 905 789,29	7 607 376,48	7 687 750,89

VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	553 323,56	0,00
Aineelliset hyödykkeet	7	175 263 092,41	144 062 684,99	83 822,88	111 763,85
Sijoitukset	8	4 277,03	1 286,64	170 818 690,68	143 828 718,43
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		175 267 369,44	144 063 971,63	171 455 837,12	143 940 482,28
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		390 182,92	240 224,31	389 962,21	122 720,59
Muut saamiset		1 739 656,97	622 317,41	1 492 995,57	394 061,39
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,00	0,00	0,00	417 325,21
Siirtosaamiset	9	157 274,49	120 710,03	1 087 782,60	902 154,09
Rahat ja pankkisaamiset		42 312,56	806 055,42	42 146,10	805 924,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 329 426,94	1 789 307,17	3 012 886,48	2 642 185,46
VASTAAVAA YHTEENSÄ		177 596 796,38	145 853 278,80	174 468 723,60	146 582 667,74

TASE

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Edellisten tilikausien voitot		54 653 305,85	48 759 157,14	47 499 556,80	42 823 446,49
Tilikauden voitto		7 087 305,25	8 905 789,29	7 607 376,48	7 687 750,89
		82 767 911,10	78 692 246,43	76 134 233,28	71 538 497,38
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 571 257,28	2 523 588,52	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		81 000 000,00	55 000 000,00	81 000 000,00	55 000 000,00
		83 571 257,28	57 523 588,52	81 000 000,00	55 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		4 077 890,22	5 000 000,00	4 077 890,22	5 000 000,00
Saadut ennakot		344 713,89	385 884,46	344 713,89	385 884,46
Ostovelat		1 470 224,85	646 995,03	168 900,82	96 614,60
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	10 962 546,99	13 263 970,41
Muut lyhytaikaiset velat		2 408 428,68	1 655 005,91	975 448,35	709 048,16
Siirtovelat		2 956 370,36	1 949 558,45	804 990,05	588 652,73
		11 257 628,00	9 637 443,85	17 334 490,32	20 044 170,36
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		94 828 885,28	67 161 032,37	98 334 490,32	75 044 170,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		177 596 796,38	145 853 278,80	174 468 723,60	146 582 667,74

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022 EUR 1.1.-31.12.2022	2021 EUR 1.1.-31.12.2021	2022 EUR 1.1.-31.12.2022	2021 EUR 1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto	7 087 305,25	8 905 789,29	7 607 376,48	7 687 750,89
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-3 716 108,69	-7 639 391,06	-4 953 341,12	-3 601 575,48
Poistot ja arvonalentumiset	6 425 987,02	6 383 303,94	527 940,97	37 254,62
Rahoitustuotot ja -kulut	1 152 822,85	1 046 672,13	-742 247,32	-298 148,69
Verot	2 047 329,72	2 332 628,13	1 828 263,65	1 372 667,43
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-1 139 954,76	221 456,64	-1 417 030,43	-669 135,27
Osto- ja muiden velkojen muutos	850 415,06	431 842,81	285 597,26	-54 650,99
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 174 990,00	-1 108 243,60	-1 183 370,28	-1 133 726,69
Saadut korot ja rahoitustuotot	233 016,49	6 118,28	2 136 466,94	1 437 338,24
Maksetut verot	-1 480 138,43	-1 020 499,00	-1 476 712,94	-1 017 127,13
Liiketoiminnan rahavirta	10 285 684,50	9 559 677,56	2 612 943,21	3 760 646,93
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-45 310 055,86	-21 082 331,58	-17 006 422,63	-6 023 380,16
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	-16 852 928,41	-1 817 511,67
Sijoitusten myyntitulot	13 661 569,16	15 891 618,82	8 904 934,23	8 449 166,21
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1 467 190,29	-1 962 022,57	-488 554,12	-1 962 022,57
Investointien nettorahavirta	-33 115 676,99	-7 152 735,33	-25 442 970,93	-1 353 748,19
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	26 577 890,22	5 000 000,00	26 577 890,22	5 000 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-1 500 000,00	-5 000 000,00	-1 500 000,00	-5 000 000,00
Maksetut osingot	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
Rahoituksen rahavirta	22 066 249,64	-3 011 640,58	22 066 249,64	-3 011 640,58
Rahavarojen muutos	-763 742,86	-604 698,35	-763 778,08	-604 741,84
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	806 055,42	1 410 753,77	805 924,18	1 410 666,03
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	42 312,56	806 055,42	42 146,10	805 924,18

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 pitkävaikutteiset menot	10-20 %	pitoaika 5-10 v

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

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

MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista.

Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

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

NETTOVUOKRATUOTTO

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

LIIKEVOITTO

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

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan pois lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni	eur Konserni	eur Emoyhtiö	eur Emoyhtiö
	2022	2021	2022	2021
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	24 363 947,95	19 120 473,65	24 363 796,15	19 120 473,65
Muu myynti	23 305,05	25 192,93	14 012,01	14 012,01
	24 387 253,00	19 145 666,58	24 377 808,16	19 134 485,66
2. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	746 116,74	787 911,19	746 116,74	787 911,19
Eläkemaksut	133 010,60	112 458,67	133 010,60	112 458,67
Muut henkilösivukulut	55 747,65	85 704,82	55 747,65	85 704,82
	934 874,99	986 074,68	934 874,99	986 074,68
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	5	5	5
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	366 929,30	311 573,06	366 929,30	311 573,06
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 48.805,89 euroa (47.850,87 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	6 243 587,66	6 262 003,93	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	157 665,32	94 236,10	27 940,97	37 254,62
Muut aineelliset hyödykkeet	24 734,04	27 063,91	0,00	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	500 000,00	0,00
	6 425 987,02	6 383 303,94	527 940,97	37 254,62
4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Ylläpitokulut	9 359 662,56	6 221 143,12	18 232 251,62	12 071 800,49
Kiinteistökehitys	209 289,00	293 636,44	209 289,00	293 636,44
Myynti- ja markkinointikulut	327 487,98	259 401,92	327 487,98	259 401,92
Ulkopuoliset palvelut	536 984,35	451 843,19	536 984,35	451 843,19
Atk-kulut	97 988,73	100 392,95	97 988,73	100 392,95
Muut hallintokulut	366 059,95	389 225,49	364 555,57	389 225,49
	10 897 472,57	7 715 643,11	19 768 557,25	13 566 300,48
Nettovuokratuotto	15 027 590,44	12 924 523,46		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	30 841,58	41 735,17	30 841,58	41 735,17
Toimeksiannot	28 362,50	5 140,26	28 362,50	5 140,26
	59 204,08	46 875,43	59 204,08	46 875,43
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	2 158 638,68	1 431 520,56
Muilta	233 016,49	67 034,33	8 438,73	5 817,68
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	233 016,49	67 034,33	2 167 077,41	1 437 338,24
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-4 105,46	0,00	-43 674,57	-25 800,74
Muille	-1 381 733,88	-1 113 706,46	-1 381 155,52	-1 113 388,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 385 839,34	-1 113 706,46	-1 424 830,09	-1 139 189,55
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 152 822,85	-1 046 672,13	742 247,32	298 148,69
6. TULOVEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 848 474,94	2 338 043,38	1 828 263,65	1 372 667,43
Laskennallisen verovelan muutos	198 854,78	-5 415,25	0,00	0,00
	2 047 329,72	2 332 628,13	1 828 263,65	1 372 667,43

7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2022	2021	2022	2021
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.			553 323,56	0,00
Hankintameno 31.12.			553 323,56	0,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			553 323,56	0,00
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			553 323,56	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 559 989,96	33 783 093,03		
Lisäykset 1.1.-31.12.	7 879 207,33	3 571 083,49		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3 557 420,80	-2 794 186,55		
Kirjanpitoarvo 31.12.	38 881 776,49	34 559 989,96		
Rakennukset hankintameno 1.1.	149 244 795,72	149 965 076,14		
Lisäykset 1.1.-31.12.	44 275 895,49	11 702 011,01		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9 143 178,12	-12 422 291,44		
Hankintameno 31.12.	184 377 513,09	149 244 795,72		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-47 136 503,05	-47 398 211,03		
Vähennysten kertyneet poistot	3 542 208,93	7 103 343,77		
Lisäykset (yrityshankinnat)	-782 833,23	-579 643,56		
Poistot 1.1.-31.12.	-6 243 587,66	-6 261 992,23		
Kirjanpitoarvo 31.12.	133 756 795,77	102 108 290,67		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	1 876 401,03	1 872 785,75	243 043,51	238 671,58
Lisäykset 1.1.-31.12.	380 973,69	22 182,31	0,00	4 371,93
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9 200,60	-18 567,03	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 248 174,12	1 876 401,03	243 043,51	243 043,51
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 493 595,81	-1 389 411,80	-131 279,65	-94 025,03
Vähennysten kertyneet poistot	9 061,91	17 127,72	0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.	-182 399,36	-121 311,73	-27 940,97	-37 254,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	581 242,90	382 807,21	83 822,88	111 763,85
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	7 011 597,15	2 484 140,31		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 726 955,58	6 797 672,50		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-301 887,48			
Siirrot 1.1.-31.12.	-11 393 388,01	-2 270 215,66		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 043 277,24	7 011 597,15		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	175 263 092,41	144 062 684,99	83 822,88	111 763,85
8. SIOJITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			50 704 759,38	51 643 288,92
Lisäykset 1.1.- 31.12.			11 024 986,54	3 183 990,95
Vähennykset 1.1.-31.12.			-8 020 593,07	-4 122 520,49
Hankintameno 31.12.			53 709 152,85	50 704 759,38
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1 286,64	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.- 31.12.	2 990,39			
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	4 277,03	1 286,64	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			117 109 537,83	93 123 959,05
SIOJITUKSET YHTEENSÄ	4 277,03	1 286,64	170 818 690,68	143 828 718,43

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 53,7 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 72,5 Meur. Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 75,2 Meur:lla ja neljän kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 2,7 Meur:lla. On arvioitu, että näiden neljän kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy 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 Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa	100 %	100 %
Koy Opus1, Helsinki	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

9. SIIRTOSAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
Kiinteistökaupoista	36 894,50	38 520,16	36 894,50	38 520,16
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	1 020 013,67	863 633,93
Rahoitussaamiset	30 610,47	0,00	30 610,47	0,00
Muut saamiset	89 769,52	82 189,87	263,96	0,00
	157 274,49	120 710,03	1 087 782,60	902 154,09

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
2022		
Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00

	2022	2021	2022	2021
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
Kertyneet voittovarot 1.1.	57 664 946,43	51 770 797,72	50 511 197,38	45 835 087,07
Osingonjako	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
Tilikauden tulos	7 087 305,25	8 905 789,29	7 607 376,48	7 687 750,89
Kertyneet voittovarot 31.12.	61 740 611,10	57 664 946,43	55 106 933,28	50 511 197,38
Oma pääoma yhteensä	82 767 911,10	78 692 246,43	76 134 233,28	71 538 497,38
Jakokelpoiset varat			55 106 933,28	50 511 197,38
11. PITKÄAIKAISET VELAT				
Laskennalliset verovelat				
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2022	2021	2022	2021
Tilinpäätössiirroista	2 571 257,28	2 523 588,52	0,00	0,00
12. LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0,00	0,00	10 962 546,99	13 263 970,41
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	430 192,00	131 915,28	430 192,00	131 915,28
Suojausvelat (swap)	0,00	56 816,91	0,00	56 816,91
Henkilöstökulut	201 320,37	257 027,77	201 320,37	257 027,77
Kiinteistökaupoista	64 177,68	0,00	64 177,68	0,00
Verojaksotus	0,00	965 375,95	0,00	0,00
Investointien jaksotukset	1 886 745,29	0,00	0,00	0,00
Muut	373 935,02	538 422,54	109 300,00	142 892,77
	2 956 370,36	1 949 558,45	804 990,05	588 652,73

13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	43 000 000,00	33 000 000,00	43 000 000,00	33 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	3 562 169,53	-2 676 743,97	3 562 169,53	-2 676 743,97

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2022 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	0,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	18 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	25 000 000,00
	<u>43 000 000,00</u>

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

Koronvaihtosopimuksista 33 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 10 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 84,5 miljoonan euron lainasalkusta 5 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 75 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 15 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2022 käytössä 3,5 miljoonaa euroa. Konsernitilin 1 miljoonan euron limiitistä oli 31.12.2022 käytössä 577 890,22 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 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	85 077 890,22	60 000 000,00	85 077 890,22	60 000 000,00
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	20 000 000,00	10 000 000,00	20 000 000,00	10 000 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	40 179 625,59	33 046 954,20	40 179 625,59	33 046 954,20
-kiinnitykset kiinteistöihin	106 365 935,59	0,00		
Vakuudet yhteensä	146 545 561,18	33 046 954,20	40 179 625,59	33 046 954,20
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	5 746 825,19	2 377 746,51		

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

15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2022

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 31.12.2022**

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

Omistuksen jakautuminen**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2022
(10 SUURINTA)**

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 344	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	299 546	1,29
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2022 suoraan yhteensä 929 936 osaketta, jotka tuottavat 4,0%:n omistussosuuden 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 omistussosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 55 106 933,28 euroa, josta tilikauden voitto on 7 607 376,48 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 52 095 292,70
euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 2. päivänä 2023



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 2. päivänä 2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti
KHT