



Julius Tallberg -Kiinteistöt Oyj
VUOSIKERTOMUS 2022



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2022

VUODEN 2022 KOHOKOHDAT

- ▶ Onnistuimme kiinteistöportfolion kehittämisessä strategiassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti. Vahvistimme toimistoportfoliota investoimalla uusiin kohteisiin. Kiinteistökehityksen ja muutostyöhankkeiden myötä lisäsimme liiketilan määrää olemassa olevassa kiinteistökannassa.
- ▶ Asiakastyytyväisyys vuokranantajaan säilyi erinomaisella tasolla.
- ▶ Aloitimme vastuullisuustyön ja ensimmäinen vastuullisuusraportti julkaistiin.

Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2022	3
Asiakastyytyväisyys.....	4
Kiinteistöjen ylläpito	5
Kiinteistökehitys	6
Ostetut ja myydyt kohteet	8
Toimitilojen muutosprosessi	9
Vastuullisuustyö 2022.....	10
Tietoja osakkeenomistajille	12
Hallituksen toimintakertomus.....	13
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma.....	16
Konsernitase	16
Konsernin rahavirtalaskelma	18
Konsernin liitetiedot.....	19
Osakepääoma ja osakkeet	26
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	27
Tilintarkastuskertomus	28
Arviointilausunnot	30
Kiinteistöomaisuusanalyysit.....	32
Kiinteistöyhteenveto	33
Tallberg kierrättää	34
Kiinteistömme 31.12.2022	35

TILIKAUSI YHTEENSÄ



24,4 milj. euroa

(19,1 milj. euroa)
Liikevaihto



15,0 milj. euroa

(12,9 milj. euroa)
Nettovuokratuotto



9,1 milj. euroa

(11,2 milj. euroa)
Tulos ennen veroja



47,9 milj. euroa

(20,7 milj. euroa)
Toteutuneet investoinnit



+33,1 milj. euroa

Vuokrasopimuskannan kokonaisarvon kasvu

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2022

Julius Tallberg-Kiinteistöjen vastuullisuusraportti kertoo yhtiön tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla yhtiö kehittää toimintaansa kohti hiilineutraalia tulevaisuutta.

Tästä vuodesta alkaen julkaisemme vastuullisuusraporttimme osana vuosikatsaustamme. Raportissa tuodaan esiin yrityksemme vastuullisuustavoitteet ja keinot, joilla saavutamme hiilineutraalin kiinteistökannan, vähennämme energiankulutusta ja kehitämme toimintaamme kokonaisvaltaisesti vastuullisuustavoitteet huomioiden.

Toimialallamme vastuullisuus näkyy muun muassa energiatehokkuudessa. Liityimme Toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS) vuonna 2017 ja saavutimme sopimuksen mukaiset tavoitteet jo vuonna 2021 – neljä vuotta etujassa. Jatkoimme investointeja edelleen vuoden 2022 aikana. Olimme siis valmiina, kun tarve muutoksiin jatkoi kiihtymistään.

Toimintaympäristön muutoksiin varautuminen ja reagointi ovat välttämättömiä yrityksen tulevaisuuden menestyksen kannalta. Tallberg Yhtiöt ovat palvelleet asiakkaitaan jo yli 140 vuoden ajan ja olemme aikaisemminkin onnistuneet uusiutumaan erilaisissa muutostilanteissa. Viemällä rakennuskantaamme kohti hiilineutraaliutta teemme vastuullisempaa tulevaisuutta ja samalla vähennämme kiinteistöjen energiankulutusta ja sitä kautta kiinteistökuluja. Varmistamme myös kiinteistöjen ajanmukaisuutta sekä toimitilojemme markkinaehtoisuutta. Loppukädessä parannamme yhtiön arvoa.

Vuoden 2022 liikevaihto nousi 24,39 miljoonaan euroon ja tulos ennen veroja oli 9,13 miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi noin 22 % edelliseen vuoteen verrattuna ja tulos säilyi hyvällä tasolla, vaikka olikin noin 17 % edellistä vuotta pienempi. Yhtiön omavaraisuus vahvistui ja strategian mukainen kannattava kasvu toteutui. Kohteidemme taloudellinen vuokrausaste vuoden 2022 lopussa oli 87 prosenttia.

Taloudelliseen vuokrausasteeseen vaikutti muun muassa neljässä eri kohteessa päättyneet vuokrasopimukset. Näissä kohteissa valmistauduttiin alkaviin vuokralaismutoksiin sekä peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeihin. Investointien valmistuttua kohteiden vuokrausaste palaa entiselle tasolle.

Investointeja teimme 47,9 miljoonalla eurolla; sijoitimme uusiin kiinteistökohteisiin, peruskorjasimme olemassa olevia kohteita ja toteutimme energiatehokkuusinvestointeja.

Toimintaympäristön muutoksiin varautuminen ja reagointi ovat välttämättömiä yrityksen tulevaisuuden menestyksen kannalta.

Vuoden 2022 tavoitteena oli vahvistaa asemaamme pääkaupunkiseudun toimitilakohteissa. Tässä onnistuimme esimerkiksi uusien kiinteistökohteidemme Pressi Smart Premises B-talon, Vantaan Kehämyllyn ja OPUS 1:n myötä.

Haluan jälleen kiittää asiakkaitamme, hallitustamme sekä muita sidosryhmiämme vuoden aikana tehdystä hyvästä ja luottamusta vahvistavasta yhteistyöstä. Erityisesti kiitän sitoutunutta henkilökuntaamme, jonka kanssa yhteispeli toimii hienosti.

Espoossa 2.3.2023

Timo Valtonen
toimitusjohtaja



Tärkeintä ovat tyytyväiset asiakkaat

Asiakkuusjohtaja Jouni Nylundille tärkeitä arvoja asiakkuuksien hoitamisessa ovat henkilökohtaisuus, luotettavuus ja aktiivinen toimintamalli. Kaiken taustalla on vuosien kokemuksen kautta kerätty tietotaito.

1

Haluamme vastata ennako-odotuksiin.

”Olemme saaneet kiitosta kyvystämme tehdä yhteistyötä. Sen lisäksi asiakastytyväisyystutkimuksissa joustavuutemme ja ammattitaitomme on nostettu esiin. Haluamme vastata näihin odotuksiin. Yksi tapa parempaan yhteistyöhön on asiakkaiden kohtaaminen ja kuuleminen. Olemme kehittäneet digitaalisia palvelujamme, mutta pandemia-vuosien jälkeen on ollut innostavaa tavata asiakkaita kasvokkain.”

2

Teemme tiloista asiakkaan näköiset.

”Oikea sijainti on liiketoiminnalle oleellista. Kun paikka on löytynyt, tiloja voi aina räätälöidä. Mahdollistamme liiketilatoiveet aina suunnittelusta toteutukseen. Vuonna 2022 jalostimme liiketilojamme muun muassa vähittäiskauppaan sopiviksi. Näin tapahtui Sirrikuja 1 -kiinteistössä Helsingissä, jonne avattiin Tokmannin liiketila.

3

Luomme uusia työyhteisöjä.

”Viime vuosien etätyövuodet ja hybridityöskentely ovat mahdollisuus luoda uusia työyhteisöjä. Business Park -palvelukonseptimme kehittyvät koko ajan. Olemme kiinnostuneet kehittämään palveluyhteistyötä yrittäjien kanssa esimerkiksi harrastemahdollisuuksien luomisella. Miltä kuulostaa vaikkapa kuntosali työpisteeseen läheisyydessä?”

4

Tarjoamme asiakkaillemme tiloja myös muuttuvissa tarpeissa.

”Aloitimme yhteistyön Gigantti Oy:n kanssa elokuussa 2021, kun Helsingin Oulunkylään avattiin Uudenmaan aluetta palveleva terminaali. Kiinteistön kehityssuunnitelmat etenivät hyvässä yhteistyössä ja keväällä 2023 tullaan kohteessa avaamaan koko Suomen keskusvarasto. Yhteistyö kuorma-autojen sekä perävaunujen leasing- ja vuokraustoiminnasta tutun Tip Groupin kanssa on myös edennyt. Heidän Keravalla sijaitsevan toimipaikkaansa tiloja laajennettiin vuonna 2022 merkittävästi ja sopimuksemme kattaa kuorma-autojen huoltamo- ja korjaushallin.”

Yksi tapa toimia asiakkaan eduksi on seurata ympäröivää yhteiskuntaa. Lue sivulta 6, miten Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökehityksessä vastataan asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Jouni Nylund, asiakkuusjohtaja

Kiinteistöjen ylläpidossa tehdään energiatehokkaita valintoja

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on viime vuosina investoinut kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen. Tänä vuonna julkaistaan myös Tallbergin ensimmäinen vastuullisuusraportti.



Erika Rousu, energiamanageri

Tallberg on parantanut olemassa olevien kiinteistöjensä energiatehokkuutta älykkään rakennusautomaation ja ilmanvaihtojärjestelmien uusinnalla sekä valaistusratkaisujen muutoksilla. Sen lisäksi yritys hankkii kaiken ostamansa sähköenergian uusiutuvana. Kiinteistöissä on myös panostettu uusiutuvaan energiantuotantoon rakentamalla maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmiä. Tallberg tavoittelee hiilineutraalia energiankäyttöä jo vuoteen 2027 mennessä.

- Viime aikojen energiahinnan nousu on saanut yhä useamman kiinteistönomistajan kiinnittämään huomiota kiinteistöjen energiankulutukseen. Tallberg on kuitenkin ollut aktiivinen energiatehokkuuden saavuttamiseksi kiinteistöissään jo paljon aikaisemmin, kertoo energiamanageri Erika Rousu.

Tallberg on ollut toiminnan etulinjassa, sillä yritys on ollut mukana kansallisessa toimitilojen energiatehokkuussopimuksessa vuodesta 2017 lähtien ja saavutti vuodelle 2025 asetetut energiatehokkuustavoitteet jo vuonna 2021. Kaikki tämä on säästänyt energian lisäksi myös luontoa.

-Kiinteistöjen toimintaa seurataan kiinteistöjen sähköisellä huoltokirjalla, joka on ylläpidolle tärkeä työkalu. Huoltokirjaan on määritelty ennakkohuollot kiinteistön teknisiin laitteisiin ja toimenpiteitä tehdään kalenteridusti vuoden ympäri. Järjestelmä taltioi myös vuokralaisten ja käyttäjien tekemät vikailmoitukset, niistä tehdyt raportit sekä seuraa vasteaikoja, kertoo vuonna 2022 teknisenä isännöitsijänä toiminut Erno Paakki.

Järjestelmää hyödyntävät kaikki arvomaailman tiedostavat sopimuskumppanit.


- Kulutusseurantaraportointia tehdään niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Pitkällä aikavälillä seurataan kiinteistöjen energiankulutuksen kehitystä ja lyhyempien jaksojen raportoinnilla pyritään huomaamaan kulutuspoikkeamat, joihin tulee reagoida nopeasti, kertoo Erika Rousu.

Tänä vuonna julkaistaan myös Tallbergin ensimmäinen vastuullisuusraportti. Se sisältää tietoja energianseurannan lisäksi esimerkiksi remontoinnissa syntyneistä päästöistä. Nämä alkuperäisen kiinteistön tasoa ja talotekniikkaa parantavat korjaukset näkyvät jatkossa päästösäästöinä.

- Hyvä tiedonkulku ja laadukas yhteistyö kaikkien osapuolten välillä vaikuttaa vuokralaistyytyväisyyteen. Pyrimme pitämään sen korkealla, Paakki muistuttaa.

Aktiivinen kiinteistökehitys on asiakkaille etu

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökehitys seuraa tarkasti pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien kaupunkisuunnittelua, muutoksia infrassa ja trendejä. Myös yritysten toimintamalleissa tapahtuvat muutokset haastavat kehittämään kiinteistöjä niin, että ne palvelevat muuttuvia tarpeita. Kyseessä voi olla yksittäisen tilan käyttötarkoituksen muutos tai koko kohteen jalostaminen uudis- ja korjausrakentamisen sekä kaavakehittämisen kautta.



”Kiinteistökehitys vaatii aina toimeliasta asennetta. On kaikille eduksi, että kiinteistöt ovat käytössä, sillä silloin niihin voidaan myös kohdistaa kohentavia toimenpiteitä.”

Anne Tiainen, kiinteistökehitysjohtaja



Arkkitehdin havainnekuva Kivensilmänkuja 2 -suunnitelmista. Uudessa hybridirakennuksessa on liikehuoneistojen päällä muodikas asuntopiha.

Helsinki

Kivensilmänkuja 2. Loistavien liikenneyhteyksien päässä, Myllypuron kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö on keskellä toimintaa. Vieressä ovat niin ostoskeskus, erinomaiset liikuntapalvelut kuin ammattikorkeakoulu Metropoliaakin. Kiinteistöä koskeva asemakaavamuutos laitettiin vireille syksyllä 2020. Tavoitteena oli kaksinkertaistaa aikaisempi rakennusoikeus ja mahdollistaa uutta liike- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista noin 8 000 kerrosneliometriä. Muutos on edennyt ja on kaupungin hyväksymiskäsittelyssä.

Sirrikuja 1. Itä-Helsingissä, Kontulan kaupunginosassa, sijaitsevan kiinteistön kehittäminen toimisto- ja varastokiinteistöstä liiketiloksi eteni marraskuussa 2022, kun ensimmäiseen kerrokseen avattiin Tokmanni-myymäla. Suomen suurimpaan halpakauppaketjuun kuuluvan liikkeen pinta-ala on noin 2000 neliometriä. Kehityshanke jatkuu kohdistuen nyt kiinteistön toiseen kerrokseen.

Konalantie 47. Konalan teollisuusalueella sijaitsevaa pienteollisuus- ja toimistokiinteistöä koskevat neuvottelut käynnistyivät vuonna 2021. Hanke käyttötarkoituksen muutoksesta on edennyt ja mahdollisuus luoda tilaa erikoistavarakaupalle on avautunut. Ensimmäisestä kerroksesta on jo vuokrattu 3000 neliön tila. Asiakas avaa tilaan myymälän syksyllä 2023.

Espoo

Karapellontie 11–13. Keran alueesta suunnitellaan urbaania keskusta, joka sijaitsee Kehä II:n sekä raideliikenteen varrella. Tontille on suunnitteilla 6000 m² toimistotilaa, pysäköintilaitos, päivittäistavarakaupan ja liikuntapalvelujen tilat sekä yli 14000 asuineliötä. Kaavan odotetaan tulevan lainvoimaiseksi maankäyttösopimusneuvotteluiden jälkeen vuoden 2023 aikana.

Metsänpojankujan 3. Pohjois-Tapiolassa sijaitsevalle tontille ja sen viereiselle, Espoon kaupungin omistuksessa olevalle tontille, on suunniteltu asuin kerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelia. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 2021. Kaavatyön odotetaan jatkuvan vuoden 2023 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistettua suunnittelutavoitteet laajentuneelle suunnittelualueelle. Tiloja vuokraava Laurea ammattikorkeakoulu allekirjoitti jatkovuokrasopimuksen vuoteen 2025 asti.

Vantaa

Kielotie 1-3. Keskellä Tikkurilan kaupunginosaa sijaitsevan toimistokorttelin kaavamuutosta lähdettiin viemään eteenpäin tammikuussa 2020. Tavoitteena oli kehittää korttelista asuin kerrostaloalue. Kohde myytiin alkusyksyllä 2022 Wihanto Oy:lle, jonka tavoitteena on yhdessä kumppaniensa kanssa saattaa kaavamuutos loppuun ja toteuttaa alueelle asuntoja.



Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly sijaitsee Kehäradan, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä.

Ostetut ja mydyt kohteet

Kiinteistöportfoliota onnistuttiin vahvistamaan sijoitusstrategian tavoitealokaation mukaisesti.

Omistamme pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa 25 toimitilakiinteistöä. Tavoitteemme on näiden vastuullinen hallinta, vuokraus ja kehittäminen. Vuonna 2022 onnistuimme kiinteistöportfolion tavoitteiden mukaisessa kehittämisessä.

“Vahvistimme toimistoportfoliota investoimalla uusiin kohteisiin. Kiinteistökehityksen ja muutostyöhankkeiden myötä lisäsimme liiketilan määrää olemassa olevassa kiinteistökannassa”, kommentoi toimitusjohtaja Timo Valtonen.

Uudet kiinteistömme 2022

Vantaa: Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises B, Utustie 3 B – Uusi toimistokiinteistö Vantaankoskella. Tilat täyttävät LEED Gold -tason ympäristösertifikaatin laatuksiteerit uuden sukupolven ekorakennuksille. Vuokrattava ala on 5.200 m².

Vantaa: Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly, Vantaankoskentie 14 – Business Park kiinteistö Vantaankoskella. Avaraa ja tyylikästä tilaa, vuokrattava ala on 12.500 m².

Helsinki: Kiinteistö Oy OPUS 1, Hitsaajankatu 20–24 – Toimistokiinteistö Herttoniemessä. Helposti muunneltavaa, modernia toimistotilaa. Vuokrattava ala on 6.800 m².

Kiinteistömyynnit 2022

Vantaa: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj myi heinäkuussa Vantaan Petikossa omistamansa kiinteistöt osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 10 ja Pyymosantie 4 ruotsalaiselle kiinteistösijoittaja Stendörren Fastigheter Ab:lle.

Vantaa: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj myi syyskuussa Vantaan Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 1-3 omistamansa kiinteistön Wihanto Oy:lle.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kanssa onnistuvat niin pienet kuin suuret toimitilojen muokkaukset.



Miten projekti käytännössä etenee?

Muutoksen kokoluokka

Pienet muutostyöt tai brändin mukaiset ratkaisut saadaan toteutettua varsin nopeastikin asiakkaan ja urakoitsijan kanssa. Ensimmäisen asiakkaan on kuitenkin kerrottava, mitä hän tilalta toivoo. Tämän hän voi tehdä omin sanoin tai esimerkiksi sisustusarkkitehdin tekemien luonnosten avulla. Laajoissa muutoksissa onnistuminen syntyy moniammatillisen tiimin yhteistyönä. Tähän Tallbergilla on selkeä toimintamalli. Muutokseen tarvitaan asiakkaan näkemys uudesta tilaratkaisusta ja raakavedos kohteesta. Suunnitelman luo joko Tallbergin tai asiakkaan valitsema ammattilainen. Tässä hahmotelmassa tulee olla merkittynä tilojen käyttäjien lukumäärä ja tilajako eri toimintoihin.

Muutoksen vaikutus kiinteistöön

Muutossuunnitelmat tarkastetaan kiinteistönhuollon ja talotekniikan näkökulmasta. Tallberg pitää huolta asiakkaastaan ja etsii parhaimmat ratkaisut esimerkiksi purku- ja pohjustustöihin, rakentamisen eri vaiheisiin ja muun muassa kiinteistön ja tilan turvakäyttöön.

Muutoksen toteutus

Kun toimitilasuunnitelma on valmis, Tallberg voi kilpailuttaa rakentamisvaiheen työt asiakkaan puolesta. Tämä vaihe on suunnittelun rinnalla yksi tärkeimmistä, sillä nyt päästään tarkentamaan budjettia ja ajankäyttöä. Ennen kaikkea työhön

on kiinnitettävä osaavimmat tekijät. Tallbergille on jo muodostunut osaavien tekijöiden kumppanuusverkosto. Jotta asiakas voi keskittyä omiin tehtäviinsä, Tallberg huolehtii esimerkiksi muutostöihin liittyvistä epävirallisista ja virallisista kokouksista. Asiakas osallistuu näihin vain, jos kyseessä on tavallista mittavampi hanke. Asiakas on myös tietoinen hankkeen eri vaiheista, erityisesti silloin, jos jokin asia ei etene suunnitelmien mukaan tai tietoon tulee jokin poikkeama.

Muutoksen budjetointi

Tallberg huolehtii siitä, että suunnitelmat ja aikataulu, kuten myös budjetti, pitävät! Budjetti laaditaan huolellisesti, minkä jälkeen asiakkaan kanssa sovitaan kustannusten jakoperusteista. Tämä voidaan luoda hyvin joustavasti, vaikkapa niin että asiakkaalle jyvitetty osuus liitetään sisältymään vuokraan – hyvin pitkälle aikavälille.

Jokainen muutostyö on uniikki ja asiakaslähtöisen tarpeen mukaan hiottu.

Vastuullisuustyö 2022

Jatkoimme aloittamaamme vastuullisuustyötä ja julkaisimme vuonna 2022 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ensimmäisen vastuullisuusraportin. Vastuullisuusraportti rakentuu edellisenä vuonna laatimamme vastuullisuusohjelman päälle ja täsmentää toimiamme tärkeäksi tunnistamiemme teemojen osalta. Tulemme jatkossa vuosittain raportoimaan asetettujen vastuullisuustavoitteiden saavuttamisesta.

Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut



Varmistamme terveelliset ja energiatehokkaat toimistokiinteistöt.



Lisäämme olosuhdeseurantaa ja avointa dataa.



Osallistamme vuokralaiset tilojen kehittämiseen.



Järjestämme säännöllisiä vuokralaispalavereja ja ylläpidämme kiinteistökohtaisia verkkosivuja. Jaamme tietoa uutiskirjein ja tiedottein.

41 NPS-luku (asiakkaiden suositteluhalukkuus)

4 olosuhdeseurannan pilottia käynnissä

6 uutiskirjettä vuosittain

Varmistamme parhaan asiantuntijuuden



Tarjoamme laajat työterveyspalvelut sekä henkilöstöedut.



Meillä on aktiivinen sisäinen viestintä ja kokoونnumme viikoittain yhteiselle kahvihetkelle. Käymme vuosittaiset tavoite- ja kehityskeskustelut.



Järjestämme yhteisiä henkilöstötapahtumia. Koko henkilöstö osallistuu strategiatyöhön. Toteutamme vuosittaisen henkilöstökyselyn.



Tarjoamme yhteisiä koulutuksia sekä laadimme vuosittain henkilökohtaiset koulutus suunnitelmat. Meillä on laaja kumppanuusverkosto.

3 yhteistä virkistystilaisuutta

8 tunnin ensiapukoulutus koko henkilökunnalle

100 % vastasi henkilöstökyselyyn

Uunituoreessa raportissamme kerromme vuoden 2022 vastuullisuustyöstä – missä onnistuimme ja missä meillä on vielä kehitettävää. Haluamme mahdollistaa terveelliset ja vähähiiliset toimitilaratkaisut, ja kulunut vuosi vei meidät taas hieman lähemmäs tavoittelevaamme hiilineutraalia kiinteistökantaa. Kaiken takana on henkilöstömme sekä laajan kumppanuusverkostomme paras asiantuntijuus. Tavoitteenamme on luoda kestävän kiinteistötoiminnan kautta yhteiskunnallista lisäarvoa. Koostimme vuoden 2022 vastuullisuuden avainasiat ja -luvut tähän tiivistelmään. Voit tutustua raporttiin ja lukea lisää vastuullisuustyöstämme verkkosivuiltamme www.tallberg.fi.

Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa



Laadimme hiilineutraaliuden tiekartan tavoitteelliseen päästöjen vähentämiseen. Hiilineutraalius voidaan saavuttaa scope 1-2 osalta jo vuoteen 2027 mennessä.



Kehitämme kiinteistöjämme aktiivisesti varmistaaksemme korkean laadun ja käyttöasteen. Olemme mukana aluekehityksessä ja pyrimme pidentämään kiinteistöjen elinkaarta.



Lisäämme kiinteistöjemme kierrätysmahdollisuuksia sekä uusiokäytämme materiaaleja ja irtokalusteita.



Lisäämme ympäristötietoisuutta.

2610 tCO₂e
kiinteistökannan
energiankulutuksen
päästöt
(scope 1-2)

-16 %
kiinteistökannan
ominaispäästöt

120 tCO₂e
päästösäästöt

108 tCO₂e
hiilikädenjälki

-23 %
jätteistä
muodostuvat
päästöt

Päästösäästöiksi luetaan Tallbergin toimenpiteet kiinteistökannan päästöjen pienentämiseksi muun muassa energiaremonttien ja aurinkosähköjärjestelmien kautta. Hiilikädenjälki kuvaa Tallbergin tarjoamia ratkaisuja pienentämään toisen osapuolen – tyypillisesti asiakkaan – hiilijalanjälkeä. Vuonna 2022 hiilikädenjälki muodostui myytyyn kiinteistöön rakennetun aurinkosähköjärjestelmän sekä sähköautojen latauspistokkeiden käytöstä.

Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa



Varmistamme kannattavan ja eettisen liiketoiminnan sekä kiinteistöjen arvonnousun.



Ilmastonmuutos tuo taloudellisia riskejä etenkin kaupunkialueella sijaitseville kiinteistöille.



Olemme kotimainen perheyhtiö ja maksamme kaikki veromme Suomeen.



Kestävän kehityksen mukainen toiminta ja energiaomavaraisuus tuovat meille uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

48 M€ kiinteistö-
investoinnit

27 % kasvua
liikevaihtoon

4,9 M€
verojalanjälki

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 5. päivänä 2023 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalais-tentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.tallberg.fi.

Kokouksessa käsitellään

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamisesta päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 24.3.2023 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.tallberg.fi/sijoittajatieto

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2022 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 11.4.2023 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 18.4.2023 alkaen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2023

Vuosikertomus ja osavuositiedot julkaistaan verkkosivuilla osoitteessa www.tallberg.fi. Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla heini.ristikankare@tallberg.fi.

Konserni lyhyesti	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto, milj.euroa	24,4	19,1
-muutos %	27,4	19,5
Voitto ennen veroja, milj.euroa	9,1	11,2
Tulos/osake, eur	0,31	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,44	0,41
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,9	9,1
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,8	11,8
Osinko/osake, euroa	0,13	0,13

	31.12.2022	31.12.2021
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,57	3,40
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	82,8	78,7
-muutos %	5,2	9,0
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	56	61
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	5,69	5,08
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	232,4	190,7
-muutos %	21,9	4,5
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	70,8	37,7
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,8	2,1

Hallituksen toimintakertomus

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistösisjoitus- ja toimitilamarkkinat

Suomen Pankin viime joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan Ukrainan sodan kärjistäjän 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 taloustilanteella on ollut vaikutuksia myös Suomen kiinteistömarkkinoihin. OP:n kiinteistömarkkinakatsauksen mukaan korkojen nousulla, kohonneella inflaatiolla ja yleisen taloustilanteen heikentymisellä on vaikutuksia kiinteistöjen hinnoitteluun. Muutoksen seurauksena kiinteistösisjoitusmarkkinat 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 kaupankäyntivolyyymistä oli edelleen vahvaa, ollen 51 %. Asunnot säilyttivät asemansa ja olivat edelleen vaihdetuin tilatyyppejä. Asuntojen osuus kaupankäyntivolyyymistä 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 kaupankäyntivolyyymi 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-tuotto-

vaatimus 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 taloustilanteen 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 tuotto mahdollisuuksia energian myynnin muodossa.

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

Hybridityön kehittyminen ja tilankäytön muutokset tulevat vaikuttamaan edelleen toimistotilojen kysyntään. Toimistotilojen laatusoiva 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 kiinteistösisjoitusmarkkinoille. 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 suoritetuista vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energitehokkuusinvestointeja.

Yhtiö myi 7.7.2022 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevien kohteiden Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pyymsantie 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 Pyymsantie 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 Silkkimäelle. Myydylle tontille vahvistui alkuvuodesta 2022 asemakaavamuutos, jonka myötä tontti on uudessa asemakaavassa asuin- ja palvelutalokorttelialuetta. 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 kuntosalij- ja hyvinvointikeskus ja sen vuokrattava pinta-ala on 3.373 htm2.

Yhtiö hankki omistukseensa 26.1.2022 tehdyllä kaupalla Vantaalla, Vantaan-
kosken alueella sijaitsevan Kehämylly Business Park -kiinteistön Kiinteistö
Oy Holiday Parkilta. Kohde on vuonna 2008 valmistunut toimisto- ja liikekiin-
teistö, 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 vuokra-
laista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vantaankoskentie 14, Vantaa.

Yhtiö hankki omistukseensa 6.7.2022 tehdyllä kaupalla Helsingissä, Herttonie-
men 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 täy-
teen vuokrattu. Kohde sijaitsee osoitteessa Hitsaajankatu 20–24, Helsinki.

KOy Pressi Smart Premises B -kohteen rakentaminen jatkui SRV:n kanssa sol-
mitun 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 mu-
kaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

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

Liikevaihto 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 ennenaikaisesta 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 vuokrasopi-
musten keskimääräinen kesto 2,8 v. (2,1 v.).

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

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

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 rahavirtavaiku-
tus 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 shekkiti-
lin 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 kiinteistököh-
taisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset
tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 7,5 M€ (4,7 M€) ajankoh-
taan 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 (tuottovaati-
mus 31.12.2021 oli 7,63 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioit-
sijan 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 työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

Henkilöstöä koskevat tunnusluvut

Tilikausi	2022	2021	2020
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	5	6
Henkilöstökulut, tuhatta euroa	935	986	941

Yhtiökokouksen päätökset

Julius Tallberg-Kiinteistö 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 määrällään 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.

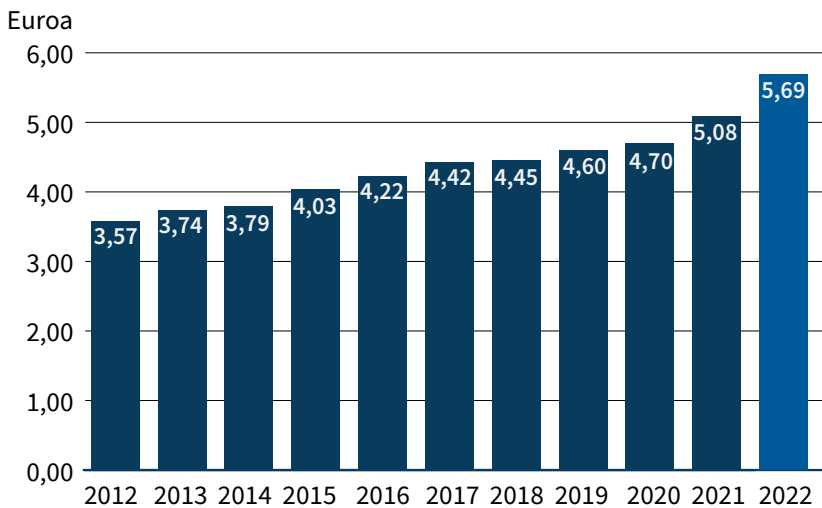
Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Liiketoiminnan seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

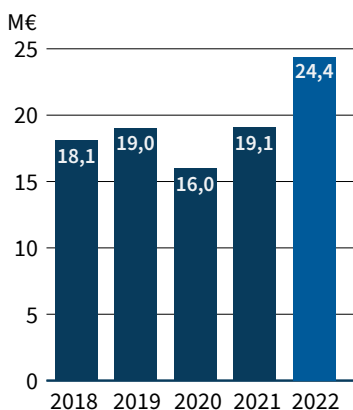
Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5–10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste,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

Visionamme on olla 'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'

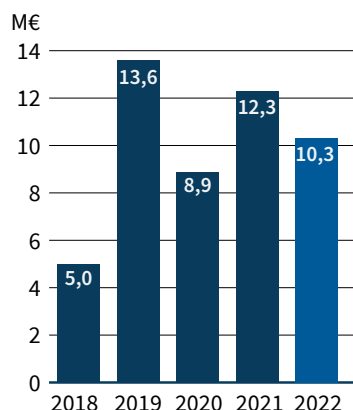
Osakekohtaisen nettovarallisuuden kehitys markkina-arvoin



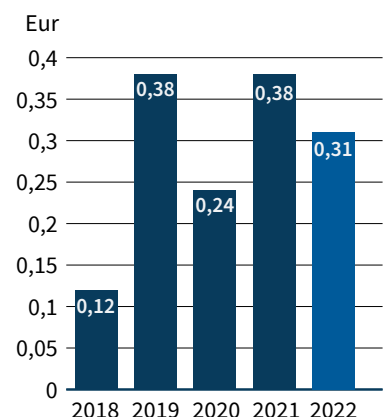
Liikevaihto M€



Liikevoitto M€



Tulos/osake, eur



Konsernitilinpäätös 2022

Tuloslaskelma

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	1	24 387	19 146	24 378	19 134
Liiketoiminnan muut tuotot		4 159	8 224	5 547	4 217
Henkilöstökulut	2	-935	-986	-935	-986
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 426	-6 383	-528	-37
Liiketoiminnan muut kulut	4	-10 897	-7 716	-19 769	-13 566
Liikevoitto		10 287	12 285	8 693	8 762
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		233	67	2 167	1 437
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 386	-1 114	-1 425	-1 139
		-1 153	-1 047	742	298
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		9 135	11 238	9 436	9 060
Tuloverot	6	-2 047	-2 333	-1 828	-1 373
Tilikauden voitto		7 087	8 906	7 607	7 688

Tase

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	553	0
Aineelliset hyödykkeet	7	175 263	144 063	84	112
Sijoitukset	8	4	1	170 819	143 829
Pysyvät vastaavat yhteensä		175 267	144 064	171 456	143 940
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		390	240	390	123
Muut saamiset		1 740	622	1 493	394
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0	0	417
Siirtosaamiset	9	157	121	1 088	902
Rahat ja pankkisaamiset		42	806	42	806
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		2 329	1 789	3 013	2 642
Vastaavaa yhteensä		177 597	145 853	174 469	146 583

Tase

1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Vastattavaa					
Oma pääoma					
	10				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Edellisten tilikausien voitot		54 653	48 759	47 500	42 823
Tilikauden voitto		7 087	8 906	7 607	7 688
		82 768	78 692	76 134	71 538
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	11				
Laskennalliset verovelat		2 571	2 524	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		81 000	55 000	81 000	55 000
		83 571	57 524	81 000	55 000
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		4 078	5 000	4 078	5 000
Saadut ennakot		345	386	345	386
Ostovelat		1 470	647	169	97
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	10 963	13 264
Muut lyhytaikaiset velat		2 408	1 655	975	709
Siirtovelat		2 956	1 950	805	589
		11 258	9 637	17 334	20 044
Vieras pääoma yhteensä		94 829	67 161	98 334	75 044
Vastattavaa yhteensä		177 597	145 853	174 469	146 583

Rahavirtalaskelma

1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden voitto		7 087	8 906	7 607	7 688
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-3 716	-7 639	-4 953	-3 602
Poistot ja arvonalentumiset		6 426	6 383	528	37
Rahoitustuotot ja -kulut		1 153	1 047	-742	-298
Verot		2 047	2 333	1 828	1 373
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-1 140	221	-1 417	-669
Osto- ja muiden velkojen muutos		850	432	286	-55
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 175	-1 108	-1 183	-1 134
Saadut korot ja rahoitustuotot		233	6	2 136	1 437
Maksetut verot		-1 480	-1 020	-1 477	-1 017
Liiketoiminnan rahavirta		10 286	9 560	2 613	3 761
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-45 310	-21 082	-17 006	-6 023
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-16 853	-1 818
Sijoitusten myyntitulot		13 662	15 892	8 905	8 449
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-1 467	-1 962	-489	-1 962
Investointien nettorahavirta		-33 116	-7 153	-25 443	-1 354
Rahoituksen rahavirrat					
Lainojen nostot		26 578	5 000	26 578	5 000
Lainojen takaisinmaksut		-1 500	-5 000	-1 500	-5 000
Maksetut osingot		-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Rahoituksen rahavirta		22 066	-3 012	22 066	-3 012
Rahavarojen muutos		-764	-605	-764	-605
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		806	1 411	806	1 411
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		42	806	42	806

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 Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 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 %
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset.....	3 %
Koneet- ja kalusto.....	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot.....	10–20 %

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

Rahoitusvälineiden arvostaminen

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

Myynnin 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

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	24 364	19 120	24 364	19 120
Muu myynti	23	25	14	14
	24 387	19 146	24 378	19 134
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	746	788	746	788
Eläkemaksut	133	112	133	112
Muut henkilösivukulut	56	86	56	86
	935	986	935	986
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	5	5	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	367	312	367	312
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	6 244	6 262	0	0
Koneet ja kalusto	158	94	28	37
Muut aineelliset hyödykkeet	25	27	0	0
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	500	0
	6 426	6 383	528	37
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	9 360	6 221	18 232	12 072
Kiinteistökehitys	209	294	209	294
Myynti- ja markkinointikulut	327	259	327	259
Ulkopuoliset palvelut	537	452	537	452
Atk-kulut	98	100	98	100
Muut hallintokulut	366	389	365	389
	10 897	7 716	19 769	13 566
Nettovuokratuotto	15 028	12 925		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	31	42	31	42
Toimeksiannot	28	5	28	5
	59	47	59	47
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0	0	2 159	1 432
Muilta	233	67	8	6
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	233	67	2 167	1 437
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-4	0	-44	-26
Muulle	-1 382	-1 114	-1 381	-1 113
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 386	-1 114	-1 425	-1 139
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 153	-1 047	742	298

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 848	2 338	1 828	1 373
Laskennallisen verovelan muutos	199	-5	0	0
	2 047	2 333	1 828	1 373

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.			553	0
Hankintameno 31.12.			553	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.			553	0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä			553	0
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 560	33 783		
Lisäykset 1.1.-31.12.	7 879	3 571		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3 557	-2 794		
Kirjanpitoarvo 31.12.	38 882	34 560		
Rakennukset hankintameno 1.1.	149 245	149 965		
Lisäykset 1.1.-31.12.	44 276	11 702		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9 143	-12 422		
Hankintameno 31.12.	184 378	149 245		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-47 137	-47 398		
Vähennysten kertyneet poistot	3 542	7 103		
Lisäykset (yrityshankinnat)	-783	-580		
Poistot 1.1.-31.12.	-6 244	-6 262		
Kirjanpitoarvo 31.12.	133 757	102 108		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	1 876	1 873	243	239
Lisäykset 1.1.-31.12.	381	22	0	4
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9	-19	0	0
Hankintameno 31.12.	2 248	1 876	243	243
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 494	-1 389	-131	-94
Vähennysten kertyneet poistot	9	17	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-182	-121	-28	-37
Kirjanpitoarvo 31.12.	581	383	84	112
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	7 012	2 484		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 727	6 798		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-302	0		
Siirrot 1.1.-31.12.	-11 393	-2 270		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 043	7 012		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	175 263	144 063	84	112

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			50 705	51 643
Lisäykset 1.1.- 31.12.			11 025	3 184
Vähennykset 1.1.-31.12.			-8 021	-4 123
Hankintameno 31.12.			53 709	50 705
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	3	0	0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	4	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			117 110	93 124
Sijoitukset yhteensä	4	1	170 819	143 829

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 Suomalaistentie 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.

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	37	39	37	39
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	1 020	864
Rahoitussaamiset	31	0	31	0
Muut saamiset	90	82	0	0
	157	121	1 088	902

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
10. Oma pääoma		
2010 Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027
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
2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027
2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027
2021 Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027
2022 Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Kertyneet voittovarot 1.1.	57 665	51 771	50 511	45 835
Osingonjako	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Tilikauden tulos	7 087	8 906	7 607	7 688
Kertyneet voittovarot 31.12.	61 741	57 665	55 107	50 511
Oma pääoma yhteensä	82 768	78 692	76 134	71 538
Jakokelpoiset varat			55 107	50 511
11. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 571	2 524	0	0
12. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			10 963	13 264
	0	0	10 963	13 264
Siirtovelkojen olennaiset erät:				
Korkojaksotus	430	132	430	132
Suojausvelat (swap)	0	57	0	57
Henkilöstökulut	201	257	201	257
Kiinteistökaupoista	64	0	64	257
Verojaksotus	0	965	0	0
Investointien jaksotukset	1 887	0	0	0
Muut	374	538	109	143
	2 956	1 950	805	846

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	43 000	33 000	43 000	33 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	3 562	-2 677	3 562	-2 677
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			
	43 000 000,00			

Tilinpäätöksen liitetiedot

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 suojaus-tarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassa-oloajalle.

1 000 euroa	Konserni 2022	2021	Emoyhtiö 2022	2021
14. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	85 078	60 000	85 078	60 000
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	20 000	10 000	20 000	10 000
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	40 180	33 047	40 180	33 047
-kiinnitykset kiinteistöihin	106 366	0		
Vakuudet yhteensä	146 546	33 047	40 180	33 047
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5 747	2 378		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverövähennyksiä, 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 Elossa (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.

Osakepääoman rakenne 31.12.2022

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

Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2022 (10 suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä 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 omistussuuden 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 omistussuuden 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

Tilintarkastuskertomus

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (Y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä

emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Espoossa 2.3.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Arviointilausunto



Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 15 kohteen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2022.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin (IVS 2022) mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvioin kohteena olivat:

- Kappelikuja 6, Espoo
- Karapellontie 11, Espoo
- Sinimäentie 6 AB, Espoo
- Sinimäentie 6 C, Espoo
- Kivensilmänkuja 2, Helsinki
- Tapulikaupungintie 37, Helsinki
- Alikeravantie 83, Kerava
- Sauvonrinne 12, Lohja
- Petikontie 6, Vantaa
- Äyritie 4, Vantaa
- Äyritie 6, Vantaa
- Konalantie 47, Helsinki
- Karhunkierros 1, Nummijärvi
- Muovikatu 4, Hyvinkää
- Hitsaajankatu 24, Helsinki

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 15 kohteen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä ajankohtana 31.12.2022:

satakaksikymmentäkaksimiljoonaa kaksisataatuhatta euroa (122.200.000 €).

Helsinki 13.1.2023
Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointi

Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK)

Arja Lehtonen
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK)

Kiinteistöarviointilausunto

Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta kymmenen sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2022.

Arvio on laadittu taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS 31.1.2022) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 31.1.2022 mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Kaikissa arvioinnin kohteena olevissa kiinteistöissä on suoritettu katselmus viimeisen kolmen vuoden aikana. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat kohteet:

Kohteen osoite	Kaupunki	Kohdetyyppi	Vuokrattava-ala (m ²)
Hakakalliontie 13	Hyvinkää	Varasto	15,347.0
Liukumäentie 15	Espoo	Varasto	23,004.0
Metsäpojankuja 3	Espoo	Koulu	6,801.0
Ristipellontie 21	Helsinki	Liike	2,419.5
Rälssintie 10	Helsinki	Toimisto	2,441.0
Sinikalliontie 7	Espoo	Toimisto	4,598.0
Sirrikuja 1	Helsinki	Varasto	4,500.0
Suomalaistentie 7	Espoo	Toimisto	6,099.5
Uutistie 3 C	Vantaa	Toimisto	5,376.0
Uutistie 3 B	Vantaa	Toimisto	5,155.7
Vantaankoskentie 14	Vantaa	Toimisto	11,921.7

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet meille toimitettuihin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet toimitettuun vuokralaislistaukseen.

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasituksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin satakymmenenmiljoonaa satatuhatta (110.100.000) euroa arvopäivänä 31.12.2022.

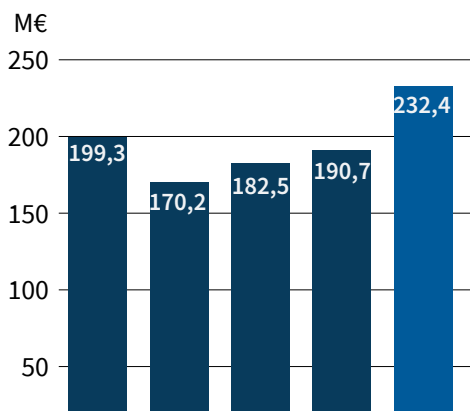
Espoossa 12.1.2023



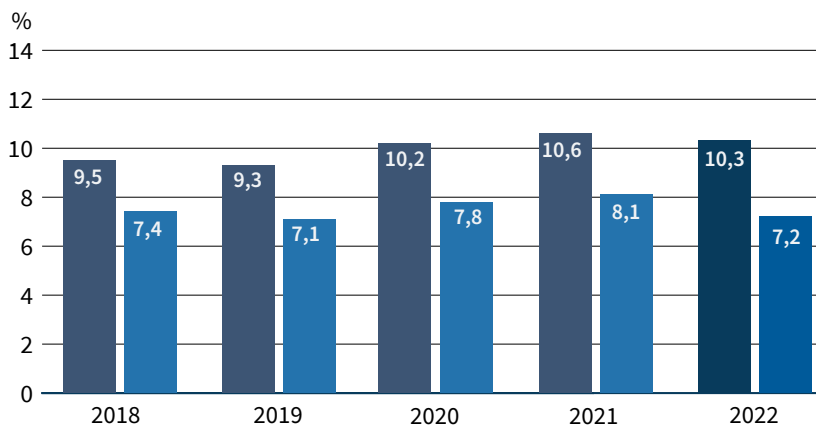
Kimmo Kostianen, DI
Johtaja, arviointi ja strateginen konsultointi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)
JLL Finland Oy



Kiinteistöomaisuusanalyysit (vuoden lopussa)

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa

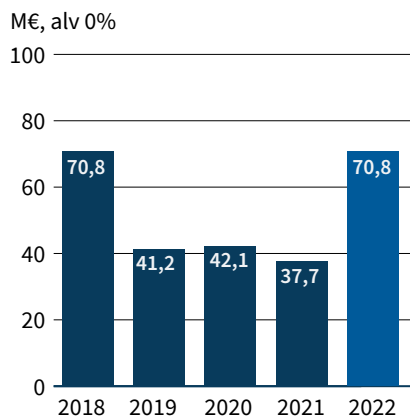


Nettovuokratuotto

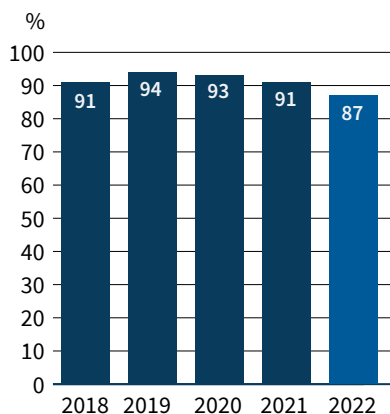


	FAS nettovuokratuotto -% =	$\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$
	IFRS nettovuokratuotto -% =	$\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

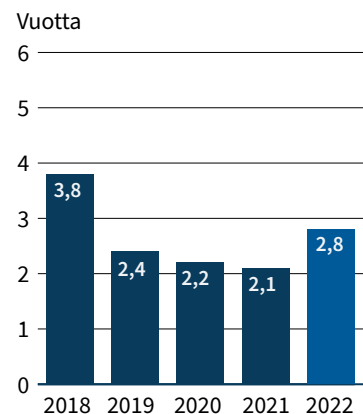
Vuokrasopimiskannan kokonaisarvo



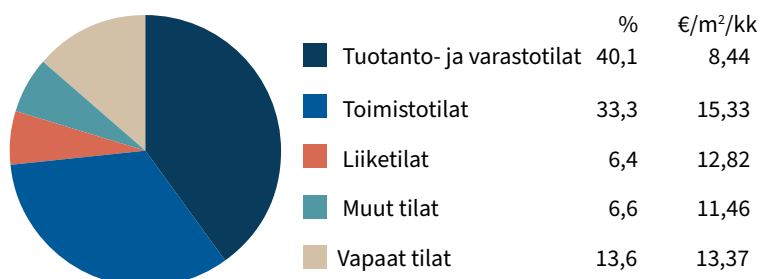
Tuottopainotettu vuokrausaste



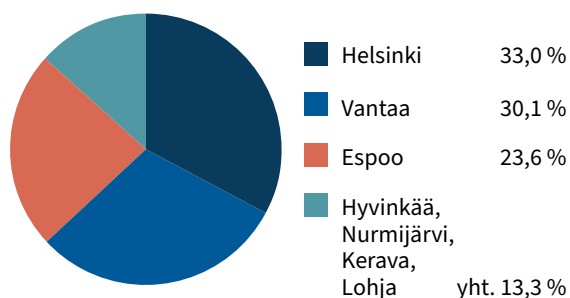
Vuokrasopimiskannan kestoajan keskiarvo



Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/m²/kk (alv 0%)



Kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen markkina-arvoin



Kiinteistöyhteenveto 31.12.2022

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjä.

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Liike	Vuokrattava ala, htm2			Käyttämätön rakennus- oikeus kem ²	Hankin- ta- vuosi
				Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
HELSINKI:								
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	4 500	2 300	2 200				2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³	2 918		2 378	480	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	14 884	1 786	7 719	5 307	72		2020
Koy Opus 1	100	7 017		6 699	277	41		2022
Yhteensä		63 143	6 801	22 488	32 794	1 060	19 285	
ESPOO:								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100						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 Kappelikuja 6	100	8 364	1 314	6 442	316	292		2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 879	1 887	7 638	11 072	282	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 550	290	3 973	134	153		2016
Yhteensä		46 657	3 698	21 380	12 531	9 048	26 970	
VANTAA:								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	9 006		3 660	4 659	687	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 834	993	1 561	2 011	1 269	130	2007
Koy Pressi Smart Premises C	100	5 376	350	4 045	981		83	2018
Koy Pressi Smart Premises B	100	5 156		4 401	755		227	2021
KOy Vantaan Kehämylly	100	12 409	1587	10560,16	258	4		2022
Yhteensä		37 781	2 930	24 227	8 664	1 960	28 649	
HYVINKÄÄ:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 5	100	7 208			7 208		14 175	2021
Yhteensä		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOHJA:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERAVA:								
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
Muut yhteensä		10 874	0	3 240	7 634	0	19 447	
KAIKKI YHTEENSÄ:		181 010	13 429	72 166	83 011	12 404	108 526	

¹ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

² Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.

³ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

Second hand on kaikkea talotekniikasta toimistokalusteisiin



Kierrättäminen, laadukkaiden tuotteiden uudelleenkäyttö, on luonteavaa Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle, joka omistaa pääkaupunkiseudulla yli 20 kiinteistöä useilta eri vuosikymmeniltä. Jos talon purussa tai muutostöissä tulee vastaan laadukkaita materiaaleja, sisustustuotteita ja käyttöiältään vielä hyödynnettäviä laitteita, ne otetaan talteen. Luonnonvarojen säästymisen lisäksi kierrätyksen etuna on, että korjatessa eri aikakauden rakennusta, pystytään pitämään tilojen muotoilu yhtenäisenä.

Toimisto-oloissa tuotteet ja materiaalit säilyvät usein erittäin hyväkuntoisina vuodesta toiseen. Nykyään kierrätetäänkin muun muassa lasisia väliseiniä, hyväkuntoisia desibeliovia, metallisia palo-ovia ja talotekniikkaan liittyviä jäähdytyskonvektoreita sekä saniteettikalusteita.

Kierrättäminen on taloudellisestikin kannattavaa Tallbergin asiakkaille, sillä sen kautta voidaan tarjota tilaratkaisuihin edellä mainittujen lisäksi muun muassa edullisempia kiinteitä kalusteita tai keittiökoneita. Toinen etu on aikatauluissa pysyminen. Tällä hetkellä uusilla rakennusmateriaaleilla on poikkeuksellisen pitkät toimitusajat, kun taas kierrätysmateriaalit saadaan nopeastikin muutoskohteeseen.

Vain kurantti materiaali tai laite kierrätetään. Työmailla syntynyt muu jäte kerätään, kuljetetaan ja käsitellään asiallisesti, jolloin myös jätehuollon kustannukset pysyvät hallinnassa. Rakennusalalla on tähän selkeät ohjeet esimerkiksi jätteiden lajittelun suhteen.

Tallbergillä on kierrättämiseen toimintamalli, jota on helppo toteuttaa ja täten myös kierrätyksen käytännön toteutus onnistuu. Asiakkaatkin ovat arvostaneet kustannustehokasta, ekologista asennetta, sillä se on helppo vastuullisuuden muoto.

Tallbergin valmiit toimintamallit ja ratkaisut kierrättämiseen ovat saaneet paljon kiitosta.

Kiinteistöimme 31.12.2022

HELSINKI

- 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
- 8 Koy Opus 1

ESPOO

- 9 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 10 Koy Espoon Suomalaisentie 7
- 11 Koy Otaniemen Laurea
- 12 Koy Kappelikuja 6
- 13 Koy Sinimäentie 6
- 14 Koy Sinikalliontie 7

VANTAA

- 15 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 16 Koy Vantaan Äyri
- 17 Koy Petikon Palvelutalo
- 18 Koy Pressi Smart Premises B
- 19 Koy Pressi Smart Premises C
- 20 Koy Vantaan Kehämylly

LOHJA

- 21 Koy Muijala

KERAVA

- 22 Koy GCC Kerca II

NURMIJÄRVI

- 23 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

HYVINKÄÄ

- 24 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 25 Koy Hyvinkään Muovikatu 5





TALLBERG

Muutamme unelmat tilaksi

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Vahvan asiantuntijuutemme avulla luomme sinulle ja liiketoiminnallesi uusia mahdollisuuksia. Palvelemme sinua henkilökohtaisesti ja välittäen.



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat