



Julius Tallberg-Fastigheter Abp ÅRSREDOVISNING 2022



Julius Tallberg-Fastigheter Ab:s årsberättelse 2022

HÖJDPUNKTER 2022

- ▶ Vi lyckades utveckla fastighetsportföljen enligt de strategiska målen. Vi stärkte kontorsportföljen genom att investera i nya objekt. I och med fastighetsutvecklingen och ändringsarbetena ökade vi antalen affärslokaler i det befintliga fastighetsbeståndet.
- ▶ Kundnöjdheten i fråga om hyresvärden höll sig på en utmärkt nivå.
- ▶ Vi startade hållbarhetsarbetet och publicerade vår första hållbarhetsrapport.

Innehåll

Verkställande direktörens översikt över 2022	3
Kundnöjdhet.....	4
Fastighetsunderhåll	5
Fastighetsutveckling	6
Köpta och sålda objekt.....	8
Hur framskrider ett projekt i praktiken?	9
Hållbarhetsarbete 2022.....	10
Information för aktieägarna.....	12
Styrelsens verksamhetsberättelse.....	13
Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning.....	16
Koncernens balansräkning	16
Koncernens kassaflödesanalys.....	18
Noter till bokslutet.....	19
Aktiekapital och aktier.....	26
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	27
Revisionsberättelse	28
Värderingsutlåtanden	30
Fastighetsinnehavsanalys.....	32
Fastighetssammandrag.....	33
Secondhand från husteknik till kontorsmöbler.....	34
Våra fastigheter 31.12.2022.....	35

RÄKENSKAPSPERIODEN TOTALT



**24,4 mn
euro**

(19,1 mn euro)
Omsättning



**15,0 mn
euro**

(12,9 mn euro)
Nettohyresintäkter



**9,1 mn
euro**

(11,2 mn euro)
Resultat före skatter



**47,9 mn
euro**

(20,7 mn euro)
Realiserade investeringar



**+33,1 mn
euro**

Ökning av hyreskontraktstockens totala värde

Verkställande direktörens översikt över 2022

Julius Tallberg-Fastigheters hållbarhetsrapport innehåller information om bolagets mål och åtgärder för att utveckla bolagets verksamhet mot en koldioxidneutral framtid.

Från och med i år publicerar vi vår hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. I rapporten tar vi upp företagets hållbarhetsmål och metoder genom vilka vi får ett koldioxid neutralt fastighetsbestånd, minskar energiförbrukningen och utvecklar verksamheten på ett övergripande sätt med beaktande av hållbarhetsmålen.

En aktuell hållbarhetsfråga inom vår bransch är energieffektivitet. Vi anslöt oss till energieffektivitetsavtalet för verksamhetslokaler (TETS) 2017, och vi uppnådde målen enligt avtalet redan 2021 – fyra år i förtid.

Vi fortsatte att investera under 2022. Vi var beredda när behovet av förändringar fortsatte att öka. Med tanke på företagets framgång i framtiden är det nödvändigt att ha beredskap och reagera på förändringar i den operativa miljön. Tallberg Bolagen har betjänat kunder i redan över 140 år, och vi har också tidigare lyckats förnya oss i samband med olika förändringar. Genom att utveckla vårt byggnadsbestånd mot koldioxidneutralitet skapar vi en mer hållbar framtid samtidigt som vi minskar fastigheternas energiförbrukning och därmed fastighetskostnaderna. Vi säkerställer också fastigheternas tidsenlighet och lokalernas konkurrenskraft. I slutändan förbättrar vi bolagets värde.

Omsättningen för 2022 ökade till 24,39 miljoner euro, och resultatet före skatter var 9,13 miljoner euro. Omsättningen ökade med ca 22 procent från året innan, och resultatet bevarades på en god nivå även om det var ca 17 procent lägre än året innan. Bolagets soliditet förbättrades och tillväxten var lönsam i enlighet med strategin. Objektens ekonomiska uthyrningsgrad var 87 procent i slutet av 2022.

Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkades bland annat av att hyresavtal gick ut i fyra objekt. När det gäller dessa objekt började vi förbereda oss på att ta emot nya hyresgäster samt investerade i renoveringar och saneringar. När investeringarna blir klara höjs uthyrningsgraden till den tidigare nivån.

Investeringarna uppgick till 47,9 miljoner euro. Vi investerade i nya fastighetsobjekt, sanerade befintliga objekt och vidtog energieffektiviseringsåtgärder.

Med tanke på företagets framgång är det nödvändigt att ha beredskap och reagera på förändringar i den operativa miljön.

Ett mål för 2022 var att stärka vår ställning på marknaden för verksamhetslokaler i huvudstadsregionen. Vi lyckades med detta bland annat tack vare våra nya fastighetsobjekt Pressi Smart Premises B-huset, Vantaan Kehämylly och OPUS 1. Jag vill återigen tacka våra kunder, vår styrelse och våra andra intressenter för ett gott förtroendestärkande samarbete under det gångna året.

I synnerhet vill jag tacka våra engagerade medarbetare för ett fint samspel.

Esbo 2.3.2023

Timo Valtonen
verkställande direktör



Nöjda kunder är det viktigaste

Viktiga värderingar för kundrelationsdirektören Jouni Nylund är personlighet, pålitlighet och en aktiv inställning visavi kunderna. Hans kompetens baserar sig på flera års erfarenhet.

1

Vi vill infria förväntningarna.

”Vi har fått beröm för vår samarbetsförmåga. I kundnöjdhetsundersökningar har dessutom vår flexibilitet och kompetens lyfts fram. Vi vill infria de här förväntningarna. Ett sätt på vilket man kan främja samarbete är att bemöta och lyssna på kunderna. Vi har utvecklat våra digitala tjänster, men efter pandemiåren har det varit inspirerande att träffa kunder ansikte mot ansikte.”

2

Vi utvecklar lokalerna efter kundernas behov.

”Rätt läge är a och o inom affärsverksamhet. Efter att man hittat rätt ställe kan lokalerna skraddarsys. Vi beaktar önskemål som gäller affärslokaler från planering till genomförande. År 2022 förädlade vi affärslokaler så att de bland annat blev lämpliga för detaljhandel. Ett exempel är fastigheten vid Kärrsnäppsgränden 1 där Tokmanni öppnade en butik.”

3

Vi skapar nya arbetsplatser.

”Distans- och hybridarbetet under de senaste åren har gjort det möjligt att skapa nya slags arbetsplatser. Vårt Business Park-servicekoncept utvecklas hela tiden. Vi är intresserade av att utveckla servicesamarbetet med företagare till exempel genom att möjliggöra fritidsaktiviteter. Hur låter till exempel ett gym bredvid arbetsplatsen?”

4

Vi erbjuder också våra kunder lokaler när behoven varierar.

”Vi inledde samarbete med Gigantti Oy i augusti 2021 när en ny terminal som betjänar Nyland öppnades i Åggelby i Helsingfors. Utvecklingsplanerna för fastigheten framskred i en god anda, och våren 2023 öppnas ett central-lager för hela Finland i objektet. Samarbetet med Tip Group, som leasar och hyr ut lastbilar och släp, har också framskridit. Deras lokaler på verksamhetsstället i Kervo utvidgades avsevärt 2022, och vårt avtal omfattar lastbilsverkstaden.”

Ett sätt på vilket man kan agera till kundens fördel är att följa med det omgivande samhället. Läs på sida 6 hur Tallberg Bolagen beaktar kundernas föränderliga behov inom fastighetsutveckling.

Jouni Nylund, kundrelationsdirektören

Energieffektiva val i fastighetsunderhållet

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har under de senaste åren investerat i fastigheternas energieffektivitet och utnyttjande av förnybara energikällor. I år publiceras också Tallbergs första hållbarhetsrapport.



Erika Rousu, energichef

Tallberg har förbättrat de befintliga fastigheternas energieffektivitet med hjälp av smart byggnadsautomation och ventilationssystem samt nya belysningslösningar. Dessutom är all el som företaget köper förnybar energi. På fastigheterna har man också satsat på förnybar energiproduktion genom att konstruera jordvärme- och solenergisystem. Tallberg siktar på att vara ett koldioxidneutralt företag inom energiförbrukning redan 2027.

- Uppgången i energipriserna på sistone har fått allt fler fastighetsägare att fästa uppmärksamhet vid fastigheters energiförbrukning. Tallberg har dock aktivt satsat på energieffektiva fastigheter mycket tidigare, berättar energichef Erika Rousu.

Tallberg har varit en föregångare, eftersom företaget anslöt sig till det nationella energieffektivitetsavtalet för lokaler 2017 och uppnådde energieffektivitetsmålen för 2025 redan 2021. Allt detta har utöver energibesparingarna även varit bra för miljön.

- Det som händer på fastigheterna följs upp med hjälp av en digital underhållsbok, som är ett viktigt verktyg för underhållet. I underhållsboken anges förhandsunderhållet av fastighetens tekniska utrustning, och åtgärder vidtas enligt kalendern året runt. I systemet sparas också hyresgästernas och användarnas felanmälningar, rapporter om dem och responstiderna, berättar Erno Paakki som är teknisk disponent sedan 2022.

Systemet används av alla avtalsparter.

- Förbrukningen rapporteras på både kort och lång sikt. På lång sikt följer vi upp hur fastigheternas energiförbrukning utvecklas, medan syftet med den kortsiktiga rapporteringen är att upptäcka avvikelser i förbrukningen som det gäller att snabbt reagera på, berättar Erika Rousu.

I år publiceras också Tallbergs första hållbarhetsrapport. Den innehåller information om energiförbrukningen och till exempel utsläpp i samband med reparationer. Senare resulterar reparationerna, som förbättrar fastighetens skick och husteknik, i mindre utsläpp.

- Bra informationsutbyte och högklassigt samarbete med alla parter ökar hyresgästernas nöjdhet. Vi strävar efter en hög nöjdhet bland hyresgästerna, påpekar Paakki.

Aktiv fastighetsutveckling gynnar kunderna

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastighetsutveckling följer noga med stadsplaneringen, förändrarna i infrastrukturen och trenderna i huvudstadsregionen och kranskommunerna. Även förändringar i företagens operativa modeller föranleder fastighetsutveckling i syfte att betjäna föränderliga behov. Det kan vara fråga om en ändring av enskilda lokalers användningssyfte eller förädling av ett komplett objekt genom ny- och reparationsbyggande samt planutveckling.



”Fastighetsutveckling kräver alltid en aktiv inställning. Alla gynnas av att fastigheter används, eftersom man då även kan vidta förbättringsåtgärder på dem.”

Anne Tiainen, fastighetsutvecklingsdirektör



Arkitektens visualiseringsbild av planerna för Kvarnögsgården 2. Ovanpå affärslokalerna i den nya hybridbyggnaden finns en trendig bostadsgård.

Helsingfors

Kvarnögsgården 2. Fastigheten har bra trafikförbindelser och är belägen i centrum av stadsdelen Kvarnbäcken. I närheten finns ett köpcenter, motionstjänster och yrkeshögskolan Metropolia. Ändringen av detaljplanen för fastigheten anhängiggjordes hösten 2020. Målet var att fördubbla den tidigare byggnadsrätten och bygga nya affärs- och kontorslokaler samt bostäder med en våningsyta på ca 8 000 kvadratmeter. Planen har framskridit, och staden handlägger den för godkännande.

Kärrensåpsgården 1. Utvecklingen av fastigheten i stadsdelen Gårdsbacka i östra Helsingfors från en kontors- och lagerfastighet till affärslokaler framskred i november 2022 då kedjan Tokmanni öppnade en butik på första våningen. Butiken, som hör till Finlands största lågprisbutikskedjor, har en yta på ca 2 000 kvadratmeter. Utvecklingsprojektet fortsätter nu på fastighetens andra våning.

Kånalavägen 47. Förhandlingarna om småindustri- och kontorsfastigheten på industriområdet i Kånala inleddes 2021. Projektet, som går ut på att ändra användningssyftet, har framskridit, och det finns nu möjligheter att skapa lokaler för specialaffärer. På den första våningen har redan lokaler med en yta på 3 000 kvadratmeter hyrts ut. Kunden öppnar en butik där hösten 2023.

Esbo

Karaåkersvägen 11–13. Kera planeras att bli ett urbant centra vid Ring II och järnvägen. På tomten planeras kontorslokaler med en yta på 6 000 m², en parkeringsanläggning, lokaler för en dagligvarubutik och ett gym samt över 14 000 kvadratmeter bostadsyta. Planen väntas vinna laga kraft efter förhandlingarna om markanvändningsavtalet under 2023.

Skogsmansgården 3. På tomten i Norra Hagalund och den bredvidliggande tomten, som ägs av Esbo stad, planeras ett kvarter med bostadshöghus och en parkeringsanläggning. Programmet för deltagande och bedömning av ändringsplanen var framlagt 2021. Planläggningsarbetet väntas fortsätta under 2023 efter att stadsplaneringsnämnden fastställt planeringsmålen för det utvidgade planområdet. Yrkeshögskolan Laurea, som hyr lokalerna, förlängde hyresavtalet till 2025.

Vanda

Konvaljvägen 1–3. Ändringen av planen för kontorskvarteret i centrum av stadsdelen Dickursby startade i januari 2020. Målet var att utveckla kvarteret till ett område med bostadshöghus. I början av hösten 2022 såldes objektet till Wihanto Oy, vars mål är att tillsammans med sina samarbetspartner slutföra planändringen och bygga bostäder på området.



Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly är belägen intill Ringbanan, Ring III och Tavastehusleden.

Köpta och sålda objekt

Vi lyckades stärka fastighetsportföljen enligt investeringsstrategins målsatta allokering. I huvudstadsregionen och dess kranskommuner äger vi 25 verksamhetsfastigheter.

Vårt mål är att förvalta, hyra ut och utveckla dem på ett hållbart sätt. År 2022 lyckades vi utveckla innehavet enligt målen för fastighetsportföljen.

”Vi stärkte kontorsportföljen genom att investera i nya objekt. I och med fastighetsutvecklingen och ändringsarbetena ökade vi antalet affärslokaler i det befintliga fastighetsbeståndet”, säger vd Timo Valtonen.

Våra nya fastigheter 2022

Vanda: Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises B, Nyhetsvägen 3 B – Ny kontorsfastighet i Vandaforsen. Lokalerna uppfyller miljöcertifikatets kvalitetskriterier för den nya generationens ekologiska byggnader på nivå LEED Gold. Den uthyrningsbara ytan är 5 200 m²

Vanda: Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly, Vandaforsvägen 14 – Business Park fastighet i Vandaforsen. Öppna och eleganta lokaler, den uthyrningsbara ytan är 12 500 m².

Helsingfors: Kiinteistö Oy OPUS 1, Svetsargatan 20–24 – Kontorsfastighet i Hertonäs. Moderna kontorslokaler som är lätta att modifiera. Den uthyrningsbara ytan är 6 800 m².

Försäljning av fastigheter 2022

Vanda: I juli sålde Julius Tallberg-Fastigheter Abp sina fastigheter vid Tegelvägen 8, Tegelvägen 10 och Bymossavägen 4 i Petikko i Vanda till den svenska fastighetsinvesteraren Stendörren Fastigheter AB.

Vanda: I september sålde Julius Tallberg-Fastigheter Abp sin fastighet vid Konvaljvägen 1–3 i Dickursby i Vanda till Wihanto Oy.

Julius Tallberg-Fastigheter Ab fixar både små och stora ändringsarbeten i sina fastigheter.



Hur framskrider ett projekt i praktiken?

Ändringens storlekskategori

Små ändringsarbeten eller varumärkesrelaterade lösningar kan utföras relativt snabbt tillsammans med kunden och entreprenören. Först måste kunden dock berätta om sina önskemål. Det kan kunden göra med egna ord eller till exempel med hjälp av en skiss av en inredningsarkitekt. Större ändringsarbeten ros i hamn genom samarbete i ett multiprofessionellt team. Tallberg har en tydlig operativ modell för detta.

Förändringar förutsätter att kunden har en uppfattning om den nya lösningen och skisser. Den egentliga planen skapas därefter av proffs som antingen Tallberg eller kunden väljer. Skissen ska innehålla information om antalet användare av lokalerna och rumsindelningen mellan olika funktioner.

Ändringars inverkan på fastigheten

Ändringsplanerna går igenom ur fastighetsunderhållets och husteknikens perspektiv. Tallberg beaktar sina kunders önskemål och tar fram optimala lösningar för till exempel rivnings- och förarbeten, olika byggfaser och säkerhetsfrågor.

Genomförande av ändringsarbeten

När planen för lokalen är klar kan Tallberg konkurransutsätta byggarbetena för kundens räkning. Den här fasen hör till de viktigaste vid sidan av planeringen, eftersom man nu kan

börja precisera budgeten och tidsschemat. Framför allt gäller det att anlita de mest kompetenta aktörerna. Tallberg har ett partnerskapsnätverk av kompetenta aktörer. För att kunden ska kunna koncentrera sig på sina uppgifter sköter Tallberg bland annat informella och formella möten relaterade till ändringsarbetena. Kunden deltar i dem endast om det är fråga om ett mer omfattande projekt. Kunden informeras också om projektets olika faser, i synnerhet om något inte framskrider planenligt eller det förekommer avvikelser.

Budgetering av ändringsarbeten

Tallberg ser till att planerna och tidsschemat samt även budgeten håller! Budgeten utarbetas omsorgsfullt, varefter man avtalar om fördelningen av kostnaderna med kunden. Detta kan göras mycket flexibelt, till exempel så att kundens andel läggs till i hyran – på mycket lång sikt.

Alla ändringsarbeten är unika
och skräddarsydda efter
kundens behov.

Hållbarhetsarbete 2022

Vi fortsatte hållbarhetsarbetet. År 2022 publicerade vi Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s första hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten bygger på hållbarhetsprogrammet, som utarbetades året innan, och preciserar teman som vi identifierat som viktiga. Framöver kommer vi årligen att rapportera hur vi uppnått de uppställda hållbarhetsmålen.

Vi möjliggör sunda lösningar för verksamhetslokaler



Vi ser till att kontorsfastigheterna är hälsosamma och energieffektiva.



Vi ökar uppföljningen av förhållanden och öppna data.



Vi involverar hyresgästerna i utvecklingen av lokalerna.



Vi ordnar regelbundet möten för hyresgäster och administrerar fastighetsspecifika webbsidor. Vi delar information genom nyhetsbrev och meddelanden.

41 NPS-tal (kundernas rekommendationsbenägenhet)

4 pilotprojekt för uppföljning av förhållanden pågår

6 nyhetsbrev om året

Vi säkerställer bästa expertis



Vi erbjuder omfattande företagshälsovård och personalförmåner.



Vi ordnar gemensamma personalevenemang. Hela personalen deltar i strategiarbetet. Vi genomför varje år en personalenkät.



Vi har aktiv intern kommunikation och samlas varje vecka på kaffemöte. Årliga resultat- och utvecklingssamtal.



Vi ordnar gemensamma utbildningar och gör upp personliga utbildningsplaner för varje år. Vi har ett stort partnerskapsnätverk.

3 gemensamma rekreationsevenemang

8 timmars utbildning i första hjälpen för hela personalen

100 % svarade på personalenkäten

I vår färska rapport berättar vi om hållbarhetsarbetet under 2022 – var vi lyckades och vad vi måste vidareutveckla. Vi vill möjliggöra hälsosamma verksamhetslokaler med små koldioxidavtryck, och under det gångna året kom vi återigen lite närmare målet – ett koldioxidneutralt fastighetsbestånd. Detta blev möjligt tack vare vår personals och vårt partnerskapsnätverks högklassiga expertis. Vårt mål är att gesamhället mervärde genom en hållbar fastighetsverksamhet. I den här sammanfattningen samlade vi nyckelorden och -talen för hållbarhet 2022. Du kan ta del av rapporten och vårt hållbarhetsarbete på www.tallberg.fi.

Vi strävar efter ett koldioxidneutralt fastighetsbestånd



Vi ritade upp en vägkarta till kolneutralitet för att målmedvetet minska utsläppen. När det gäller scope 1-2 kan vi uppnå kolneutralitet redan fram till 2027.



Vi utvecklar aktivt våra fastigheter för att säkerställa en hög kvalitet och beläggningsgrad. Vi deltar i regionutvecklingen samt strävar efter att förlänga fastigheternas livscykel.



Vi ökar återvinningsmöjligheterna relaterade till våra fastigheter och återanvänder material och inventarier.



Vi ökar miljömedvetenheten.

2610 tCO₂e
utsläpp från
fastighetsbeståndets
energiförbrukning

-16 %
fastighetsbeståndets
specifika utsläpp

120 tCO₂e
minskade utsläpp

108 tCO₂e
kolhandavtryck

-23 %
utsläpp
från avfall

Som minskade utsläpp räknas JTF:s åtgärder för att minska fastighetsbeståndets utsläpp bland annat genom energisänkning och solkraft. Kolhandavtrycket beskriver hur JTF:s lösningar minskar en annan parts – i allmänhet kundens – kolfotavtryck. År 2022 bildades kolhandavtrycket av ett solenergisystem som konstruerats på en såld fastighet och användning av eluttag för elbilar.

Vi skapar mervärde för samhället



Vi säkerställer en lönsam och etisk affärsverksamhet samt uppgång i fastigheternas värde.



Klimatförändringen medför ekonomiska risker i synnerhet för fastigheter i urbana områden.



Vi är ett finländskt familjeföretag som betalar alla skatter till Finland.



Verksamhet enligt hållbara principer och självförsörjning inom energi ger oss nya affärsmöjligheter.

48 M€
fastighetsinvestering

27 % tillväxt i
omsättningen

4,9 M€
skattefotavtryck

Information till aktiegärna

Bolagsstämma

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma hålls den 5 april 2023 kl. 10.00 på JuliusTallberg-Fastigheter Abp:s kontor vid Finländarvägen 7, 02270 Esbo. En officiell kallelse har publicerats på bolagets webbplats på www.tallberg.fi.

På stämman behandlas:

1. Ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ska behandlas på bolagsstämman.
2. Styrelsens förslag till att befullmäktiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

Rätt att delta

Aktieägare som senast 24.3.2023 har införts som aktieägare i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt att delta i bolagsstämman.

Anmälan

Anvisningar för anmälan om deltagande i bolagsstämman finns på bolagets webbplats på www.tallberg.fi/sijoittajatieto.

Utbetalning av dividend

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividend på 0,13 euro per aktie ska utbetalas för räkenskapsperioden 2022. Den som på dividendutdelningens avstämningsdag 11.4.2023 är införd i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt till dividend. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividenden ska betalas ut efter utgången av avstämningsdagen 18.4.2023.

Ekonomisk information om

Julius Tallberg-Fastigheter Abp 2023

Årsberättelsen och delårsrapporterna publiceras på www.tallberg.fi. De kan också beställas per telefon 0207 420 706 eller e-post heini.ristikankare@tallberg.fi.

Koncernen i korthet	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Omsättning, mn euro	24,4	19,1
- förändring, %	27,4	19,5
Vinst före skatter, mn euro	9,1	11,2
Resultat/aktie, euro	0,31	0,38
Affärsverksamhetens nettokassaflöde/aktie, euro	0,44	0,41
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	6,9	9,1
Avkastning på eget kapital, % p.a.	8,8	11,8
Dividend/aktie, euro	0,13	0,13

	31.12.2022	31.12.2021
Aktiespecifikt eget kapital, euro	3,57	3,40
Koncernens eget kapital, mn euro	82,8	78,7
- förändring, %	5,2	9,0
Soliditet av marknadsvärdet, %	56	61
Justerat nettosubstansvärde/aktie, euro	5,69	5,08
Fastighetsegendomens marknadsvärde, mn euro	232,4	190,7
- förändring, %	21,9	4,5
Hyseskontraktssstockens totala värde, mn euro	70,8	37,7
Hyseskontraktssstockens längd i genomsnitt, år	2,8	2,1

Styrelsens verksamhetsberättelse

Verksamhetsberättelse för räkenskapsperioden

1.1.2022–31.12.2022

Marknaden för fastighetsinvesteringar och verksamhetslokaler

Enligt Finlands Banks prognos från december 2022 hamnar Finland i en lindrig recession 2023 på grund av energikrisen som kriget i Ukraina tillspetsat och den snabba ökningen i levnadskostnaderna. BNP förväntas sjunka med 0,5 %. Recessionen blir dock relativt kortvarig. Tillväxten återhämtar sig till 2024, då motvinden i ekonomin avtar. År 2025 väntas den ekonomiska tillväxten bli 1,5 %. Kriget, energikrisen, den höga inflationen och den stigande räntenivån på grund av inflationen belastar den globala ekonomin, vilket i synnerhet orsakar en svagare ekonomisk tillväxt i Europa. Den avsevärt avtagande ekonomiska tillväxten på Finlands viktigaste exportmarknader dämpar Finlands exporttillväxt.

Inflationen ökade ytterligare under 2022. Enligt Finlands Banks översikt har energi- och råvarupriserna stigit och störningarna i leveranskedjorna blivit långvarigare, vilket lett till att konsumentpriserna har stigit på bred front. Nedgången i priserna på råolja och råvaror motverkar uppgången i konsumentpriserna, men det högre priset på el underblåser pristrycket i synnerhet i början av 2023. En del av samlade pristrycket påverkar dessutom priserna på mat, konsumtionsvaror och tjänster först lite senare. Inflationen väntas avta till 5 % 2023, då flaskhalsar i produktionen åtgärdas, den åtsträmade penningpolitiken börjar ge effekt och den inhemska efterfrågan avtar.

Räntenivån steg snabbt under andra halvåret 2022, och den fortsätter att stiga 2023. Eftersom marknadsräntorna har stigit, har även medelräntan på nya bostads- och företagslån börjat stiga brant i Finland. På finansmarknaden väntas de korta räntorna stiga till ca 3 % i euroområdet 2023. Enligt marknadsförväntningar kommer räntorna dock att sjunka något fram till 2024 när inflationstrycket lättar.

Det försämrade ekonomiska läget har också påverkat fastighetsmarknaden i Finland. Uppgången i räntenivån, den ökande inflationen och det försämrade allmänna ekonomiska läget påverkar fastighetspriserna. Till följd av förändringarna förlamades nästan hela fastighetsinvesteringsmarknaden i slutet av 2022. En justering av priserna på fastigheter pågår och väntas realiseras på kort sikt. Enligt OP:s fastighetsmarknadsöversikt har största delen av marknaden och sektorerna justerat priserna under första halvåret 2023. När det gäller bedömningarna av fastighetsvärden från årsskiftet var värdeförändringarna måttliga inom alla sektorer.

Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2023 var fastighetshandelsvolymen i Finland 7,1 miljarder euro 2022 och överskred det tioåriga medelvärdet på 6,4 miljarder euro. De utländska investerarnas andel av handelsvolymen var fortsatt stor och uppgick till 51 %. Bostäder bevarade sin ställning och var fortfarande den mest omsatta typen av lokaler. Bostädernas andel av handelsvolymen var 29 %. Därefter kom vårdrelaterade och offentliga fastigheter med en rekordhög volym på över 1,6 miljarder euro, vilket motsvarar 23 % av hela volymen. Affärsfastigheter placerade sig på tredje plats med en andel på 17 %. Handeln med kontorslokaler rasade mest. Handelsvolymen för kontor uppgick till 1,2 miljarder euro, vilket motsvarade 16,9 % av volymen. Handelsvolymen för logistikobjekt låg på samma nivå som året innan och var drygt 1 miljard euro, dvs. 14 % av den totala volymen.

Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2023 steg prime-avkastningskravet på kontorslokaler i Helsingfors stadskärna med 0,6 % hösten 2022 och är nu 4,0 %. Trots uppgången är avkastningskravet fortfarande historiskt lågt. I regionala tillväxtcentra ökade prime-avkastningskravet på kontorslokaler något. I Tammerfors är prime-avkastningskravet på kontorslokaler 6,25 % och i Åbo 6,5 %. I huvudstadsregionen är avkastningskravet på industri- och logistiklokaler 4,9 %. Prime-avkastningskravet på affärslokaler i huvudstadsregionen ökade något i slutet av fjolåret och är nu kring 5,0 %. När det gäller bostäder var uppgången 0,7 procentenheter, och prime-avkastningskravet var 3,8 % i slutet av året. I huvudstadsregionen väntas prime-avkastningskravet öka något för alla slags lokaler under 2023. I regionala

tillväxtcentra är uppåttrycket mer måttligt, och i en del av dem väntas avkastningskraven ligga på den nuvarande nivån 2023.

Företagens hyreskontrakt är i allmänhet bundna till levnadskostnadsindexet (1951 = 100), och om man jämför indexförändringen i november 2021/2022, så var uppgången 9,17 %. Investerare har i allmänhet inkluderat höjningarna i hyrorna, men det försämrade allmänna ekonomiska läget kan föranleda måttligare hyreshöjningar. Underhållskostnaderna har stigit snabbt under de senaste åren, och risk har överfört till hyresgäster genom att indela hyran i kapital- och underhållshyra. Kostnadstrycket lättar då investerarna börjar göra mer energiinvesteringar. Detta sänker underhållskostnaderna och kan ge fastigheter nya intäkter i form av energiförsäljning.

Med tanke på fastigheternas värdeutveckling blir det intressant att se om marknadshyrorna stiger i och med indexhöjningarna av avtalshyrorna. På kort sikt är det osannolikt att marknadshyrorna kommer att höjas lika mycket som inflationen under fjolåret, i synnerhet inte i områden där det finns en hel del lediga lokaler som hyresgästerna kan konkurreras ut.

Det ökande hybridarbetet och förändringarna i användningen av lokaler påverkar fortfarande efterfrågan på lokaler. Kvalitetskraven på kontorslokaler har stigit även när det gäller den lokala servicenivån, och den allmänna tillgången till tjänster påverkar efterfrågan mer än tidigare. När pandemin lättade väntades efterfrågan på affärslokaler återhämta sig så småningom, men det försämrade ekonomiska läget, inflationen och uppgången i räntenivån har minskat konsumenternas köpkraft. Förändringen har varit uppenbar inom flera detaljhandelssektorer och bland annat påverkat affärslokaler i köpcentrum och inom handel som kräver stora lokaler. Inte heller turismen har återhämtat sig till samma nivå som före pandemin. Inom industri och logistik minskade mängden tomma lokaler från året innan med ca 21 000 m² till ca 234 000 m² i huvudstadsregionen. Underbeläggningen var 2,9 %. Efterfrågan på industri- och logistiklokaler väntas vara fortsatt stark, och utbudet kommer att öka då nya objekt byggs.

Det ekonomiska läget leder till en exceptionellt svår situation på fastighetsinvesteringsmarknaden. Läget kan dock förbättras snabbt om ekonomin återhämtar sig. Å andra sidan kan recessionen och investeringsmiljön erbjuda investerare utmärkta köptillfällen på kort sikt.

Centrala händelser under räkenskapsperioden

Investeringarna under räkenskapsperioden uppgick till 47,9 miljoner euro (20,7 mn €). Av investeringarna hänförde sig ca 41,7 miljoner euro till nyförvärv. De övriga investeringarna bestod av ändringsarbeten i uthyrda lokaler samt saneringar och förbättringar av energieffektiviteten.

Genom en transaktion 7.7.2022 sålde bolaget aktierna i Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 och Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4 i Petikko i Vanda till Stendörren Fastigheter AB. Kiinteistö Oy Tiilitie 8 är en kontors- och lagerfastighet från 1991, och dess uthyrningsbara yta är 1 982 m². Kiinteistö Oy Tiilitie 10 är en kontors- och lagerfastighet från 1988, och dess uthyrningsbara yta är 1 760 m². Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4 är en småindustri-, lager- och kontorsfastighet från 1987. Den utvidgades 1997. Objektets uthyrningsbara yta är 2 849 m².

Tallbergs bolag Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa sålde 25.8.2022 en tomt till Kiinteistö Oy Silkikulma. På den sålda tomten fastställdes en detaljplaneändring i början av 2022, och enligt den är tomten ett kvartersområde för bostadshöghus. Fastigheten är belägen vid Silkesfabriksvägen 6 i Vanda.

Tallberg sålde 5.9.2022 aktierna i Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa till Wihanto Oy. Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa är ett center med gym och tjänster för välbefinnande i tre våningar från 1981, och dess uthyrningsbara yta är 3 373 htm².

Bolaget förvärvade 26.1.2022 fastigheten Kehämlylly Business Park i Vanda-forsen av Kiinteistö Oy Holiday Park. Objektet är en kontors- och affärsfastighet från 2008, och dess uthyrningsbara yta är 12 000 m². Byggnaden

har fem flyglar och 1–4 våningar. På den första våningen finns ca 1 400 m² affärslokaler och en lunchrestaurang. På källarvåningen finns en parkeringsanläggning för 150 bilar, och på gården finns över 150 bilplatser. Objektet har ca 30 hyresgäster. Objektet är beläget vid Vandaforsvägen 14 i Vanda.

Bolaget förvärvade 6.7.2022 fastigheten Kiinteistö Oy Opus 1 Business Park i Hertonäs i Helsingfors av Artemis Holdco Oy, som är ett indirekt ägt dotterbolag till Cromwell European REIT. Objektet är en kontorsfastighet med fem våningar från 2008 i Hertonäs. Objektets uthyrningsbara yta är 6 800 m², och nästan hela objektet har hyrts ut. Objektet är beläget vid Svetsargatan 20–24 i Helsingfors.

Byggandet av objektet KOy Pressi Smart Premises B fortsatte enligt KVR-entreprenadkontraktet med SRV. Den nya kontorsbyggnaden stod klar i slutet av oktober 2022. Byggnadens uthyrningsbara yta är ca 5 200 m². Objektet erbjuder energieffektiva och mångsidiga kontorslokaler och lokaler för småskalig produktions-, lager- och logistikverksamhet. Miljöcertifikat på nivå LEED Gold söks för objektet. Objektet inhyser internationella företag, såsom Stanley Security Oy och Mercamer Oy. Objektets beläggningsgrad är ca 60 %, och förhandlingar pågår om uthyrning av de resterande lokalerna. Objektet är beläget vid Nyhetsvägen 3 B i Vanda.

Försäljningen och förvärvandet av objekt var i linje med utvecklingen och bearbetningen av fastighetsportföljen enligt bolagets strategi.

Sedan början av 2021 har bolaget köpt förnybar elenergi. År 2022 inhämtades ursprungsgarantier för den el som förbrukas på fastigheterna. Även framöver använder och erbjuder vi våra kunder el som produceras med inhemsk koldioxidneutral vattenkraft.

Omsättning och resultat

Räkenskapsperiodens omsättning på 24,4 miljoner euro överskred omsättningen året innan (19,1 mn €) med 27,4 %, och nettohyresintäkterna ökade från 12,9 till 15,0 miljoner euro. Ökningen i omsättningen och nettohyresintäkterna berodde framför allt på en avtalsbaserad ersättning för förtida hävning av hyreskontraktet avseende objektet Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 Espoo och på ökade hyresintäkter från förvärvade nya fastighetsobjekt.

Sommaren 2022 sålde bolaget aktierna i Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 och Kiinteistö Oy Vantaan Pyymosantie 4. Tallbergs bolag Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa sålde sommaren 2022 en tomt. Tallberg sålde hösten 2022 aktierna i Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa. Dessa transaktioner hade en positiv inverkan på resultatet 2022.

I början av 2022 förvärvade bolaget fastigheten Kehämlylly Business Park. Sommaren 2022 förvärvade bolaget aktierna i Kiinteistö Oy Opus 1 Business Park. KOy Pressi Smart Premises B stod klar i slutet av oktober 2022.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 9,1 miljoner euro (11,2 mn €). Räkenskapsperioden 2022 redovisades en försäljningsvinst på 4,0 miljoner euro till följd av fastighetsaffärer (2021 försäljningsvinst på 8,2 mn €). Värdet på hyreskontraktstocken per 31.12.2022 var 70,8 miljoner euro (37,7 mn €), och hyreskontraktens genomsnittliga längd var 2,8 år (2,1).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 87 % (91). Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk från året innan på grund av att hyreskontrakt löpte ut i fyra objekt. När ändringsarbetena för hyresgäster och saneringsinvesteringarna i dessa objekt blir klara stiger uthyrningsgraden till den tidigare nivån.

Fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2022 var enligt en extern evaluering 232,4 miljoner euro (31.12.2021: 190,7 mn €).

Nyckeltal

Räkenskapsperiod	2022	2021	2020
Uthyrningsgrad, %	87	91	93
Omsättning, teur	24 387	19 146	16 020
Rörelsevinst, teur	10 287	12 285	8 941
Rörelsevinst (%)	42,2	64,2	55,8

Räkenskapsperiod	2022	2021	2020
Resultat/aktie, eur	0,31	0,38	0,24
Eget kapital/aktie, eur	3,57	3,40	3,14
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	6,9	9,1	6,7
Avkastning på eget kapital, % p.a.	8,8	11,8	7,8
Soliditet av marknadsvärdet, %	56	61	59

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsperioden. Vid slutet av räkenskapsperioden var soliditeten 47 % (54) enligt bokföringsvärden och 56 % (61) enligt marknadsvärden.

Affärsverksamhetens kassaflöde var 10,3 miljoner euro (9,6 mn €) under räkenskapsperioden. Enligt kassaflödesanalysen uppgick investeringarna till 45,3 miljoner euro (21,1 mn €). Divesteringarnas inverkan på kassaflödet var 13,7 miljoner euro (15,9 mn €).

Finansieringens kassaflöde 22,1 var miljoner euro (-3,0 mn €) under räkenskapsperioden. Koncernen amorterade lån med 1,5 miljoner euro (5,0 mn €) under räkenskapsperioden. De nya lånen uppgick till 26 miljoner euro (5 mn €). Egna aktier förvärvades inte, och dividend på 3,0 miljoner euro (3,0 mn €) utbetalades.

Koncernens räntebärande skulder 31.12.2022 uppgick till 85,1 miljoner euro (60,0 mn €). I de kortfristiga skulderna vid bokslutstidpunkten ingår 3,5 miljoner euro som tagits ut ur limiten på 15 miljoner euro och 0,6 miljoner euro som tagits ut ur checkkontot med en limit på 1 miljoner euro.

Koncernens har räntesäkringsavtal för att gardera sig mot stigande räntor för 2023–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital 31.12.2022 var 43,0 miljoner euro (33,0 mn €), dvs. räntesäkringsgraden var 51 % (55).

Förändring i fastigheternas verkliga värde och aktiens substansvärde

Förändringen i fastigheternas gängse värde och aktiens substansvärde i fråga om koncernens fastighetsegendom justerades 31.12.2022. Bedömningen baserar sig på utlåtanden av Catella Property Oy och JLL Finland Oy enligt IVS 2007 där förändringen i marknadsläget och de fastighetsspecifika avkastningskravet samt väsentliga händelser under räkenskapsperioden har beaktats. De gängse värdena steg med 7,5 miljoner euro (4,7 mn €) jämfört med 31.12.2021. Investeringarna under räkenskapsperioden var 34,2 miljoner euro (3,5 mn €) större än divesteringarna. Hela fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2022 var 232,4 miljoner euro (31.12.2021: 190,7 mn €). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöden innebär detta ett avkastningskrav på 7,42 % (31.12.2021 var avkastningskravet 7,63 %). Nästa gång fastställs gängse värden av en extern part 31.12.2023.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden 31.12.2022 var 5,69 euro/aktie (31.12.2021: 5,08 €/aktie).

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden

1000 euro	31.12.2022	31.12.2021
Eget kapital FAS	82 767	78 691
Av värderingen av investeringsfastigheterna	57 216	46 748
Kalkylmässiga skattefordringar och -skulder	-8 147	-7 724
Aktiestockens justerade nettosubstansvärde	131 836	117 714
Antal aktier	23 166 466	23 166 466
Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden	5,69	5,08

Aktier

Antalet utstående aktier var 23.166.466 st. 31.12.2022.

Transaktioner med närstående

Det förekom inga osedvanliga transaktioner med närstående. Ledningens anställningsförmåner låg på samma nivå som året innan.

Nyckeltal för personalen

Räkenskapsperiod	2022	2021	2020
Antal anställda i genomsnitt	5	5	6
Personalkostnader, tusen euro	935	986	941

Beslut av bolagsstämman

Julius Tallberg-Fastigheter Ab:s bolagsstämma som sammanträdde 7.4.2022 fastställde bolagets bokslut för 2021 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. I enlighet med styrelsens förslag beslutade bolagsstämman att dela ut 0,13 euro/aktie i dividend.

Till bolagets styrelse valdes Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew och Martin Tallberg. Inom sig valde styrelsen Kaj-Gustaf Bergh till ordförande och Susanna Renlund till vice ordförande.

Bolagsstämman befullmäktigade styrelsen att förvärva högst 2.300.000 egna aktier. Aktierna förvärfvas med fritt eget kapital och makuleras. Fullmakten gäller till följande bolagsstämma.

Händelser efter räkenskapsperioden

Tallbergs fastighetsbolag Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 sålde 6.2.2023 ett utbrutet område på ca 20.000 m² av sin fastighet och byggnaden AB på detta till datacenteroperatören atNorth Oy. Den uthyrningsbara ytan i objektet är ca 7.000 m². Objektet är beläget vid Blåbackavägen 6 A i Esbo. Bolaget är fortfarande ägare till objektet vid Blåbackavägen 6 C.

Utsikter för 2023 och därefter

Under 2023 är ett centralt mål för bolaget att öka affärsverksamhetens tillväxt på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Målet är att förbättra alla centrala nyckeltal. Ett annat mål är att realisera fastigheter som uppfyller försäljningskriterierna och investera i nya fastighetsobjekt som uppfyller investeringskriterierna. Dessutom satsar bolaget på förädling och utveckling av befintliga fastighetsobjekt i syfte att höja deras värde och göra det lättare att sälja dem. Vi strävar efter att höja uthyrningsgraden ytterligare genom aktiv uthyrning.

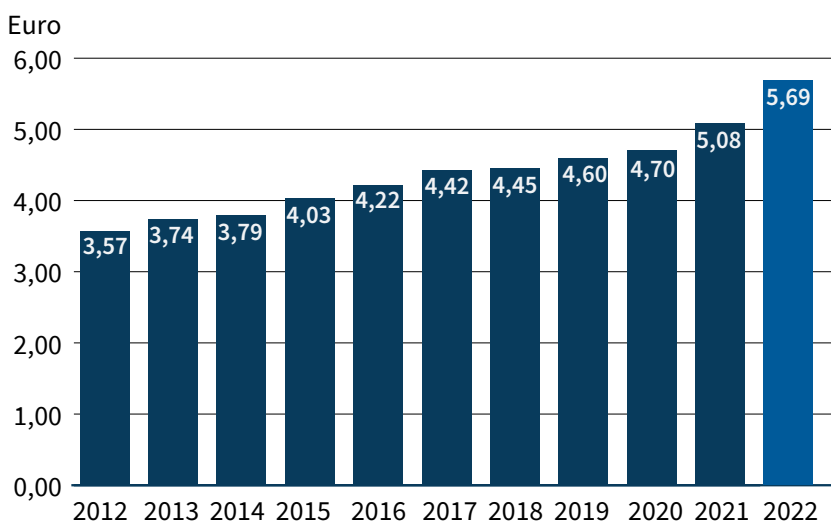
Bolaget strävar fortfarande efter att stärka sin position på marknaden för verksamhetslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller industri- och logistikobjekt. Inom affärslokaler följer vi upp hur detaljhandeln förändras och analyserar möjligheterna att investera i lokaler för specialhandel.

Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid i kundernas intresse. Vi skapar mervärde i omvärlden och förutsättningar för kundernas framgång.

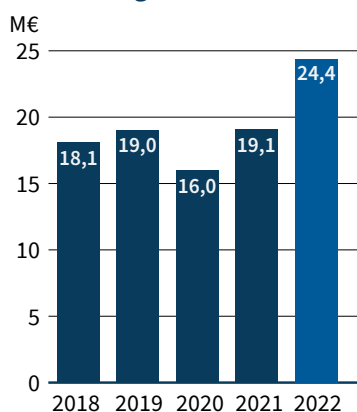
I affärsverksamheten fokuserar vi på utveckling av fastighetsobjekt genom ändringar av detaljplaner och fastigheter. Bolagets mål är en årlig tillväxt på 5-10 % när det gäller omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara en stark soliditet, och enligt marknadsvärdet är soliditetsmålet 55 %. Bolagets långa erfarenhet av marknaden för verksamhetslokaler betraktas som en styrka med vars hjälp framtida tillväxt kan uppnås tillsammans med kunderna.

Vår vision är att vara "Den intressantaste framgångsfaktorn – kundernas bästa partner".

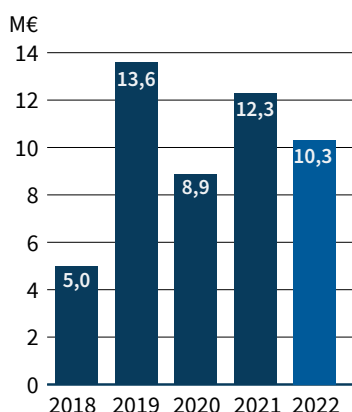
Utvecklingen av nettotillgångar per aktie till marknadsvärden



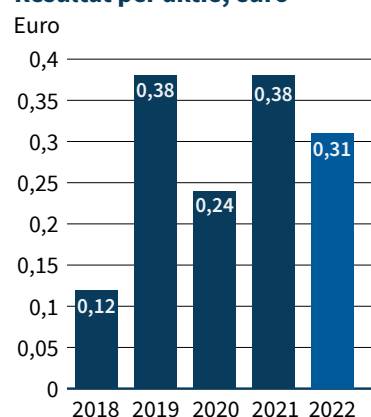
Omsättning M€



Rörelsevinst M€



Resultat per aktie, euro



Koncernbokslut 2022

Resultaträkning

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Moderbolaget 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Omsättning	1	24 387	19 146	24 378	19 134
Övriga rörelsekostnader		4 159	8 224	5 547	4 217
Personalkostnader	2	-935	-986	-935	-986
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-6 426	-6 383	-528	-37
Övriga rörelsekostnader	4	-10 897	-7 716	-19 769	-13 566
Rörelsevinst		10 287	12 285	8 693	8 762
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränteintäkter och finansiella intäkter		233	67	2 167	1 437
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 386	-1 114	-1 425	-1 139
		-1 153	-1 047	742	298
Vinst före bokslutsdispositioner och skatter		9 135	11 238	9 436	9 060
Inkomstskatter	6	-2 047	-2 333	-1 828	-1 373
Räkenskapsårets vinst		7 087	8 906	7 607	7 688

Balansräkning

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Moderbolaget 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Aktiva					
Bestående aktiva					
Immateriella tillgångar	7	0	0	553	0
Materiella tillgångar	7	175 263	144 063	84	112
Investeringar	8	4	1	170 819	143 829
Summa bestående aktiva		175 267	144 064	171 456	143 940
Rörliga aktiva					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		390	240	390	123
Övriga fordringar		1 740	622	1 493	394
Fordringar på företag inom samma koncern		0	0	0	417
Förutbetalda intäkter	9	157	121	1 088	902
Kassa och banktillgodohavanden		42	806	42	806
Summa rörliga aktiva		2 329	1 789	3 013	2 642
Summa aktiva		177 597	145 853	174 469	146 583

Balansräkning

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Moderbolaget 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Passiva					
Eget kapital					
	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Vinst för tidigare räkenskapsår		54 653	48 759	47 500	42 823
Räkenskapsårets vinst		7 087	8 906	7 607	7 688
		82 768	78 692	76 134	71 538
Främmande kapital					
Långfristigt främmande kapital					
	11				
Uppskjuten skatt		2 571	2 524	0	0
Lån från finansinstitut		81 000	55 000	81 000	55 000
		83 571	57 524	81 000	55 000
Kortfristigt främmande kapital					
	12				
Lån från finansinstitut		4 078	5 000	4 078	5 000
Erhållna förskott		345	386	345	386
Leverantörsskulder		1 470	647	169	97
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	10 963	13 264
Övriga kortfristiga skulder		2 408	1 655	975	709
Upplupna kostnader		2 956	1 950	805	589
		11 258	9 637	17 334	20 044
Summa främmande kapital		94 829	67 161	98 334	75 044
Summa passiva		177 597	145 853	174 469	146 583

Balansräkning

1 000 euro	not	Koncernen 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	Moderbolaget 1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Kassaflöde från löpande verksamhet					
Räkenskapsårets vinst		7 087	8 906	7 607	7 688
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		-3 716	-7 639	-4 953	-3 602
Avskrivningar och nedskrivningar		6 426	6 383	528	37
Finansiella poster		1 153	1 047	-742	-298
Skatter		2 047	2 333	1 828	1 373
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-1 140	221	-1 417	-669
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		850	432	286	-55
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 175	-1 108	-1 183	-1 134
Erhållna räntor och finansiella intäkter		233	6	2 136	1 437
Betalda skatter		-1 480	-1 020	-1 477	-1 017
Kassaflöde från löpande verksamhet		10 286	9 560	2 613	3 761
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-45 310	-21 082	-17 006	-6 023
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-16 853	-1 818
Försäljning av investeringar		13 662	15 892	8 905	8 449
Skatt på försäljning av investeringsfastigheter		-1 467	-1 962	-489	-1 962
Nettokassaflöde från investeringar		-33 116	-7 153	-25 443	-1 354
Kassaflöde från finansiering					
Upptagna lån		26 578	5 000	26 578	5 000
Återbetalning av lån		-1 500	-5 000	-1 500	-5 000
Betald aktieutdelning		-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Kassaflöde från finansiering		22 066	-3 012	22 066	-3 012
Förändring i likvida medel		-764	-605	-764	-605
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		806	1 411	806	1 411
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		42	806	42	806

Noter till bokslutet

Redovisningsprinciper

Allmän information

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är moderbolag i koncernen. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag med säte i Esbo och registrerad adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Grunder för redovisningen

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp och samtliga dotterbolag. Fordringar och skulder mellan företagen, intäkter och kostnader och andra interna transaktioner är eliminerade.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagen och den oavskrivna delen av deras eget kapital vid förvärvstidpunkten är i koncernbalansräkningen hänförd till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock. Koncernaktiva för byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar är beräknade som linjära avskrivningar utgående från materiella och immateriella tillgångars ekonomiska livslängd.

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader.....	2 %
Affärs-, industri- och lagerbyggnader.....	3 %
Maskiner och inventarier.....	25 %
Övriga långfristiga utgifter.....	10–20 %

Enligt hyreskontrakten avskrivs saneringskostnader som debiteras hyresgästerna och väsentliga reparationsutgifter under hyreskontraktens löptid.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 13 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

Intäktsföring vid avyttring

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt aktuella villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som ingår bland förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfogar över de uthyrda lokalerna.

Kostnader för underhåll

Kostnader för underhåll är kostnader för användning, service och årliga reparationer som uppkommer vid sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och delas direkt upp i resultaträkningen.

Nettohyresintäkter

Nettohyresintäkter är i koncernen fastställda som nettobelopp som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

Rörelsevinst

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobelopp som fås då man från nettohyresintäkterna drar av personalkostnader, avskrivningar och övriga rörelsekostnader och lägger till övriga rörelseintäkter.

Periodisering av pensionskostnader

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänför sig till.

Uppskjuten skatteskuld och -fordran

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen med undantag för uppskjuten skatteskuld för förvärv medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

Noter till bokslutet för resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
1. Omsättning				
Hysesintäkter	24 364	19 120	24 364	19 120
Övriga försäljningsintäkter	23	25	14	14
	24 387	19 146	24 378	19 134
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	746	788	746	788
Pensionspremier	133	112	133	112
Övriga lönebikostnader	56	86	56	86
	935	986	935	986
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	5	5	5	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	367	312	367	312
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 48 805,89 euro (47 850,87 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader och konstruktioner	6 244	6 262	0	0
Maskiner och inventarier	158	94	28	37
Övriga materiella tillgångar	25	27	0	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	500	0
	6 426	6 383	528	37
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	9 360	6 221	18 232	12 072
Fastighetsutveckling	209	294	209	294
Kostnader för försäljning och marknadsföring	327	259	327	259
Externa tjänster	537	452	537	452
Datakostnader	98	100	98	100
Övriga förvaltningskostnader	366	389	365	389
	10 897	7 716	19 769	13 566
Nettohyresintäkter	15 028	12 925		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	31	42	31	42
Uppdrag	28	5	28	5
	59	47	59	47
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	2 159	1 432
Från övriga	233	67	8	6
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	233	67	2 167	1 437
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-4	0	-44	-26
Till övriga	-1 382	-1 114	-1 381	-1 113
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 386	-1 114	-1 425	-1 139
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 153	-1 047	742	298

Noter till bokslutet för resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	1 848	2 338	1 828	1 373
Förändring i uppskjuten skatteskuld	199	-5	0	0
	2 047	2 333	1 828	1 373

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
7. Immateriella och materiella tillgångar				
Immateriella tillgångar				
Övriga utgifter med lång verkningstid 1.1.			0	0
Ökningar 1.1.-31.12.			553	0
Anskaffningskostnad 31.12.			553	0
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.			0	0
Avskrivningar 1.1.-31.12.			0	0
Bokfört värde 31.12.			553	0
Summa immateriella tillgångar			553	0
Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1.	34 560	33 783		
Ökningar 1.1.-31.12.	7 879	3 571		
Minskningar 1.1.-31.12.	-3 557	-2 794		
Bokfört värde 31.12.	38 882	34 560		
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1.	149 245	149 965		
Ökningar 1.1.-31.12.	44 276	11 702		
Minskningar 1.1.-31.12.	-9 143	-12 422		
Anskaffningskostnad 31.12.	184 378	149 245		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-47 137	-47 398		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	3 542	7 103		
Ökningar (företagsförvärv)	-783	-580		
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-6 244	-6 262		
Bokfört värde 31.12.	133 757	102 108		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1.	1 876	1 873	243	239
Ökningar 1.1.-31.12.	381	22	0	4
Minskningar 1.1.-31.12.	-9	-19	0	0
Anskaffningskostnad 31.12.	2 248	1 876	243	243
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-1 494	-1 389	-131	-94
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	9	17	0	0
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-182	-121	-28	-37
Bokfört värde 31.12.	581	383	84	112
Ofullbordade förvärv 1.1.	7 012	2 484		
Ökningar 1.1.-31.12.	6 727	6 798		
Minskningar 1.1.-31.12.	-302	0		
Överföringar 1.1.-31.12.	-11 393	-2 270		
Bokfört värde 31.12.	2 043	7 012		
Summa materiella tillgångar	175 263	144 063	84	112

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningskostnad 1.1.			50 705	51 643
Ökningar 1.1.- 31.12.			11 025	3 184
Minskningar 1.1.-31.12.			-8 021	-4 123
Anskaffningskostnad 31.12.			53 709	50 705
Övriga aktier				
Anskaffningskostnad 1.1.	1	1	0	0
Ökningar 1.1.- 31.12.	3	0	0	0
Minskningar 1.1.- 31.12.				
Anskaffningskostnad 31.12.	4	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			117 110	93 124
Summa investeringar	4	1	170 819	143 829

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 53,7 mn euro. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 72,5 mn euro. För 20 bolags del är det verkliga värdet 75,2 mn euro högre än bokföringsvärdet och för fyra fastighetsbolags del är det verkliga värdet 2,7 mn euro lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa fyra fastighetsbolags del.

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp består av följande moder- och dotterbolag:

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100%	100%
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100%	100%
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100%	100%
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100%	100%
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100%	100%
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100%	100%
Koy GCC Kerca II, Kervo	100%	100%
Koy Kappelitie 6, Esbo	100%	100%
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100%	100%
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100%	100%
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100%	100%
Koy Muijala, Lojo	100%	100%
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100%	100%
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100%	100%
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100%	100%
Koy Pressi Smart Premises B, Vanda	100%	100%
Koy Otaniemen Laurea, Esbo	100%	100%
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinge	100%	100%
Koy Konalaterna, Helsingfors	100%	100%
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinge	100%	100%
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100%	100%
Koy Vantaan Kehämylly, Vanda	100%	100%
Koy Opus1, Helsingfors	100%	100%
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100%	100%
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100%	100%

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

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
9. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Av fastighetsaffärer	37	39	37	39
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	1 020	864
Finansiella fordringar	31	0	31	0
Övriga fordringar	90	82	0	0
	157	121	1 088	902

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

1 000 euro	Antal aktier	Bokfört värde 1 000 euro
10. Eget kapital		
2010 Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027
2013 Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014 Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016 Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027
2017 Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027
2018 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019 Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027
2020 Förvärv och makulering av egna aktier	-570 701	
Aktier totalt 31.12.2020	23 166 466	21 027
2021 Aktier totalt 31.12.2021	23 166 466	21 027
2022 Aktier totalt 31.12.2022	23 166 466	21 027

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
Aktiekapital 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Akkumulerade vinstmedel 1.1.	57 665	51 771	50 511	45 835
Aktieutdelning	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Räkenskapsårets resultat	7 087	8 906	7 607	7 688
Akkumulerade vinstmedel 31.12.	61 741	57 665	55 107	50 511
Summa eget kapital	82 768	78 692	76 134	71 538
Utdelningsbara medel			55 107	50 511

11. Långfristiga skulder

Uppskjuten skatt

Från bokslutsdispositioner

2 571	2 524	0	0
-------	-------	---	---

12. Kortfristiga skulder

Skulder till företag inom samma koncern

Lån till dotterbolag

10 963	13 264
--------	--------

0	0	10 963	13 264
----------	---	---------------	--------

Väsentliga poster bland upplupna kostnader:

Periodiserad ränta

430	132	430	132
-----	-----	-----	-----

Säkringsskulder (swap)

0	57	0	57
---	----	---	----

Personalkostnader

201	257	201	257
-----	-----	-----	-----

Av fastighetsaffärer

64	0	64	257
----	---	----	-----

Periodiserad skatt

0	965	0	0
---	-----	---	---

Periodiserade investeringar

1 887	0	0	0
-------	---	---	---

Övriga

374	538	109	143
-----	-----	-----	-----

2 956	1 950	805	846
--------------	-------	------------	-----

Noter till bokslutet

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	43 000	33 000	43 000	33 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	3 562	-2 677	3 562	-2 677
Räntesäkringarna förfaller 31.12.2022 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	0,00			
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	18 000 000,00			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	25 000 000,00			
	43 000 000,00			

Noter till bokslutet

Dessutom togs en ny räntesäkring på 6 miljoner euro för 5.2.2024–16.1.2025.

Av ränteswapkontrakten har 33 miljoner euro bundits till tre månaders euribor och 10 miljoner euro till sex månaders euribor. Av låneportföljen på 84,5 miljoner euro vid årsskiftet har 5 miljoner euro bundits till tolv månaders euribor och 75 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncern tillgång till en limit på 15 miljoner euro, varav 3,5 miljoner euro tagits ut 31.12.2022. Av koncernstödet limit på 1 miljon euro hade 577 890,22 euro tagits ut 31.12.2022.

Bolagets mål är en kontrollerad och lönsam tillväxt. För detta ändamål kommer bolaget även framöver att förnya lån som förfaller och uppta nya lån. Bolaget skyddar sig mot ränteförändringar för lån med rörlig ränta med hjälp av ränteswapkontrakt. Ränteswapkontrakten har ingåtts i säkringssyfte i enlighet med företagets riskhanteringspolitik. Enligt styrelsens riskhanteringsprinciper ska säkringsgraden vara minst 50 %, men den kan tillfälligt vara lägre än så. Ränteswapkontrakten redovisas enligt prestationsprincipen under kontraktens giltighetstid.

1 000 euro	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
14. Säkerheter och åtaganden				
Skulder för vilka fastigheter intecknats som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	85 078	60 000	85 078	60 000
Lån som förfaller efter fem år	20 000	10 000	20 000	10 000
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	40 180	33 047	40 180	33 047
-fastighetsinteckningar	106 366	0		
Säkerheter totalt	146 546	33 047	40 180	33 047
Övriga åtaganden				
Hyresåtaganden relaterade till överlåtna fastigheter	1 000	1 000	1 000	1 000
Hyres- och leasingåtaganden för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	5 747	2 378		

Koncernens fastighetsbolag är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera momsavdrag för fastighetsinvesteringar och aktiverade grundförbättringsutgifter, om fastighetens skattepliktiga användning minskar under kontrollperioden.

15. Försäkringsvärden 31.12.2022

Bolaget har avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.), och koncernens fastighetsbestånd är försäkrat till fullt värde. Bolagets försäkringar har sedan 1.1.2004 tecknats hos Fennia och Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo (f.d. Fennia-Pension).

16. Närståendekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendekrets. Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendekretsen.

Aktiekapitalets struktur 31.12.2022

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

Innehavets fördelning enligt aktieregistret 31.12.2022 (10 största)

Aktieägare	Aktier och röster st	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 344	71,89
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,67
Tallberg Thomas dödsbo	1 496 652	6,46
Rosaco Oy Ab	592 010	2,56
Tallberg Martin	500 000	2,16
Renlund Susanna	426 936	1,84
Tallberg Nina	341 820	1,48
Tallberg Marja	88 104	0,38
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Borgström Anders	21 054	0,09
Övriga	299 546	1,29
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 166 466	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2022 ett direkt innehav på sammanlagt 929 936 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 4,0 %. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. Dessa företag hade ett innehav på sammanlagt 16 665 262 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 71,94 %.

Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 55 106 933,28 euro, varav räkenskapsårets vinst är 7 607 376,48 euro.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att:

- bolaget delar ut för 23 166 466 aktier 0,13 euro per aktie, sammanlagt 3 011 640,58 euro
- och att 52 095 292,70 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

Underskrifter till verksamhetsberättelsen och bokslutet

Esbo den 2 mars 2023

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
verkställande direktör

Revisionsanteckning

Vi har idag avgivit vår revisionsberättelse över den av oss utförda revisionen.

Helsingfors, den 2 mars 2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionsammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Revisionsberättelse

Revision av bokslutet

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av deras verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (FO-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.-31.12.2022. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionsledning i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionsledning beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Oberoende

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernföretagen enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera moderbolaget eller koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av dessa.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsledning alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionsledning använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av moderbolagets eller koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om moderbolagets eller koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i

bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett moderbolag eller en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för vårt uttalande.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information. Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med bestämmelserna om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Esbo 2.3.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionsammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande över Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastighetsinnehav

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2022.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden (IVS 2022) som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 15 fastigheter:

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

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 15 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt per 31.12.2022:

etthundratjugotvåmiljoner tvåhundratusen euro (122.200.000 €).

Helsingfors 13.1.2023
Catella Property Oy
Värderings och konsulteringstjänst

Sini Vedenoja
Värderingsexpert
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Arja Lehtonen
Chef för värderings och konsulteringstjänst
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande

På uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp har vi fastställt marknadsvärdet för tio fastigheter per 31.12.2022.

Uppskattningen har upprättats för finansiell rapportering i enlighet med kriterierna i International Financial Reporting Standards (IFRS) och internationella värderingsstandarden (IVS 31.1.2022). Vi intygar att JLL:s bedömningsexperter har utfört bedömningen av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastigheter som oberoende och externa fastighetsbedömare. Vi känner inte heller till några intressekonflikter relaterade till uppdraget.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 31.1.2022 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång.

I alla fastigheter som värderas har det under de senaste tre åren utförts en besiktning. Utvärderingarna omfattade följande fastigheter:

Adress	Stad	Lokaltyp	Storlek (kvm)
Hakakalliontie 13	Hyvinge	Lager	15,347.0
Hasabackavägen 15	Helsingfors	Lager	23,004.0
Skogsmansgränden 3	Esbo	Skola	6,801.0
Korsåkersvägen 21	Helsingfors	Butik	2,419.5
Frälsevägen 10	Helsingfors	Kontor	2,441.0
Blåbergsvägen 7	Esbo	Kontor	4,598.0
Kärrensäppsgränden 1	Helsingfors	Lager/kontor	4,500.0
Finländarvägen 7	Esbo	Butik/kontor	6,099.5
Tegelvägen 8	Vanda	Lager/kontor	5,376.0
Nyhetsvägen 3C	Vanda	Kontor	5,155.7
Vandaforsvägen 14	Vanda	Kontor	11,921.7

Vi har inte utfört mätningar av områdesverifiering men har förlitat oss på informationen som vi har fått. Vi har inte heller sett hyresavtal eller andra relaterade dokument men har åberopat den angivna hyresgästlistan.

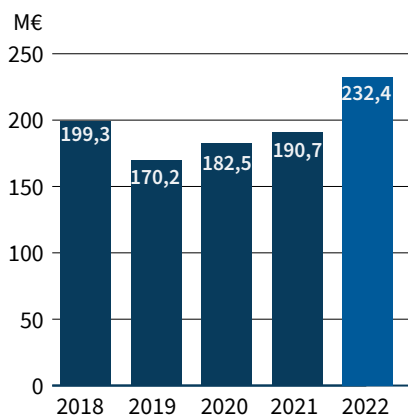
Fastigheternas skuldfria marknadsvärde, fritt från gravationer och inteckningar, har uppskattats till sammanlagt cirka etthundratio miljoner hundra tusen (110.100.000) euro per 31.12.2022.

Esbo 12 januari 2023

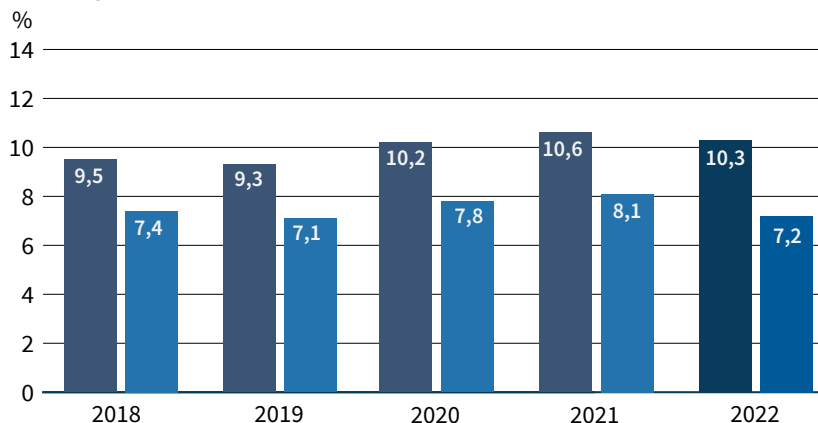
Kimmo Kostainen, DI
Director, utvärdering och strategisk rådgivning
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)
JLL Finland Oy

Fastighetsinnehavsanalys (i slutet av året)

Fastighetsinnehavets marknadsvärde, miljoner euro

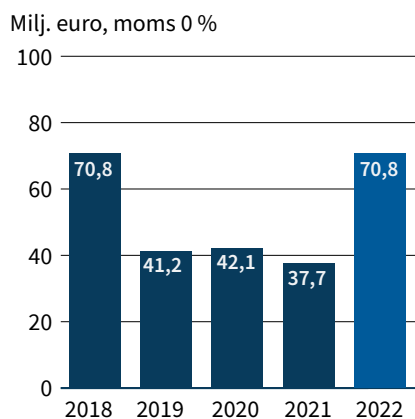


Nettohyresintäkt -%

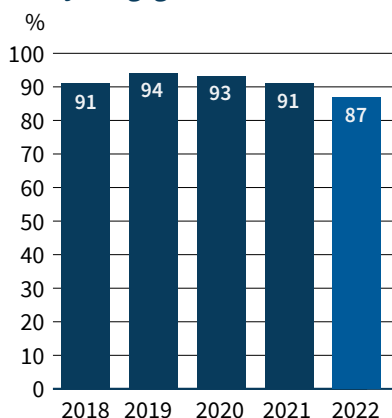


- FAS nettohyresintäkt -% = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$
- IFRS nettohyresintäkt -% = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

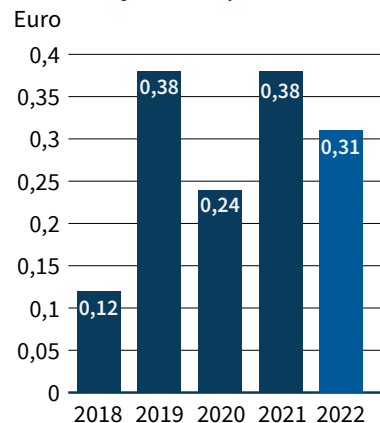
Totalvärdet på hyreskontrakten



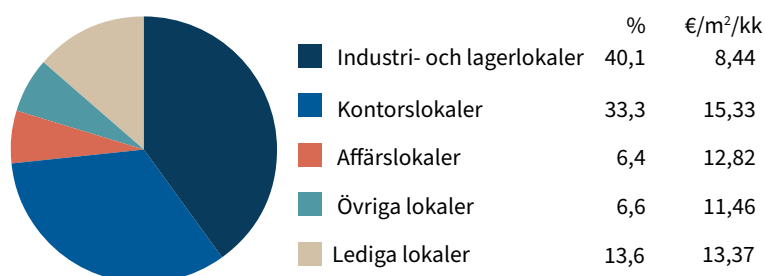
Avkastningsvägd uthyrningsgrad



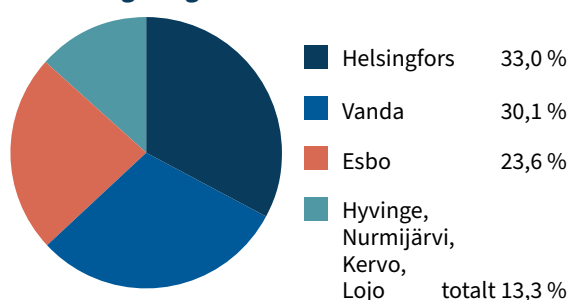
Resultat per aktie, euro



Hyresintäkter enligt lokaltyp samt hyra euro/m²mån. (moms 0%)



Fastighetstillgångarnas regionala fördelning enligt marknadsvärde



Fastighetssammandrag 31.12.2022

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena.

Målet med förädlingsverksamheten är att genom effektivt planerande och genomförande producera högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egna långsiktiga placementsportfölj.

Fastighetens namn	Ägarandel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, m ²				Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffnings år
			Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
HELSINGFORS:								
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080		1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹	22 885			22 885			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²	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
Totalt		63 143	6 801	22 488	32 794	1 060	19 285	
ESBO:								
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
Totalt		46 657	3 698	21 380	12 531	9 048	26 970	
VANDA:								
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	1 587	10 560,16	258	4		2022
Totalt		37 781	2 930	24 227	8 664	1 960	28 649	
HYVINGE:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 5	100	7 208			7 208		14 175	2021
Totalt		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOJO:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERVO:								
Koy GCC Kerca II	100	4 314		535	3 779		260	2014
NURMIJÄRVI:								
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
Totalt		10 874	0	3 240	7 634	0	19 447	
SAMLIGA TOTALT:		181 010	13 429	72 166	83 011	12 404	108 526	

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2047.

³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

Secondhand från husteknik till kontorsmöbler



Återvinning, återanvändning av högklassiga produkter, är naturligt för Julius Tallberg-Fastigheter Ab, som i huvudstadsregionen äger över 20 fastigheter från olika årtionden. Om det i samband med rivning eller ändring av en byggnad dyker upp högklassiga material, inredningsprodukter och utrustning som ännu kan användas tar vi vara på dem. Återvinning sparar inte enbart naturresurser utan bidrar också till att bevara gamla lokalers utseende i ett enhetligt skick.

I kontorsförhållanden hålls produkter och material ofta i mycket gott skick från år till år. I dag återvinner vi bland annat mellanväggar i glas, decibeldörrar i gott skick, branddörrar i metall och nedkylningskonvektorer och inventarier för sanitetsutrymmen relaterade till husteknik.

Återvinning är även ekonomiskt lönsamt för Tallbergs kunder, eftersom man tack vare den bland annat kan erbjuda förmånligare fast inredning och köksutrustning. En annan fördel är att tidsschemat håller bättre. För närvarande är leveranstiderna för nytt byggmaterial exceptionellt långa, medan återvunnet material snabbt kan levereras till objektet.

Endast kurant material eller utrustning återvinns. Annat avfall från byggarbetsplatser samlas in, transporteras och behandlas på ett adekvat sätt, varvid också avfallshanteringskostnaderna hålls i schack. Byggbranschen har klara instruktioner för till exempel sortering av avfall.

Tallberg har en operativ modell för återvinning som är lätt att följa, vilket således underlättar återvinning i praktiken. Även kunderna uppskattar en kostnadseffektiv, ekologisk inställning, eftersom det är en lätt form av hållbarhet.

**Tallbergs operativa modeller
och lösningar för återvinning
har fått mycket beröm.**

Våra fastigheter 31.12.2022

HELSINGFORS

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

ESBO

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

VANDA

- 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

LOJO

- 21 Koy Muijala

KERVO

- 22 Koy GCC Kerca II

NURMIJÄRVI

- 23 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

HYVINGE

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





TALLBERG

Vi förvandlar dina drömmar till lokaler

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



Kontorslokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler