

5.3.2024

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2023**

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	6
- TASE	7
- RAHAVIRTUALASKELMA	9
- LIITETIEDOT	10
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	10
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	11
- TASEEN LIITETIEDOT	12
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	15
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	16
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	17

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous on taantumassa. Suomen Pankin julkaiseman ennusteen mukaan BKT supistui 0,5 % vuonna 2023 ja supistuu 0,2 % vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvun ennustetaan olevan 1,5 %. Talouskasvun heikkous on laaja-alaista. Kotitalouksien ostovoima kuitenkin vahvistuu, kun inflaatio hidastuu. Lisäksi rahoitusmarkkinoilla odotetaan korkojen laskevan ennustevuosina. Vientimarkkinoiden kasvu toipuu vähitellen, mikä tukee talouskasvun elpymistä vuoden 2024 loppupuolelta alkaen. Julkisen talouden suunnanmuutos osoittautuu odotettuaikin vaikeammaksi heikon suhdanteen myötä.

Suomen Pankin katsauksen mukaan Suomen tärkeimpien vientimarkkinoiden kasvu on tällä hetkellä heikkoa, mikä haurastuttaa Suomen viennin näkymiä. Vientimarkkinoiden kysyntä kuitenkin vauhdittuu lyhyehkön suvantovaiheen jälkeen. Euroalueella inflaation hidastuminen ja vahvat työmarkkinat tukevat viennin kasvua.

Rahoitusolot ovat kiristyneet huomattavasti korkojen nousun vuoksi. Pankkien luotonannon seurantakyselyn perusteella luottopoliittika tai lainaehdot eivät kuitenkaan ole laaja-alaisesti kiristyneet Suomessa. Markkinat odottavat kolmen kuukauden euriborkoron vähitellen laskevan, keskimäärin alle 3 prosenttiin vuonna 2025. Suomessa inflaatio hidastui vuonna 2023 odotetusti ja pysyy maltillisena noin 2 % tasolla ennustevuosina 2024–2026.

Suomessa vallitsi vuoteen 2022 saakka asuinrakentamisen korkeasuhdanne. Asuntoja rakennettiin erittäin runsaasti, jopa yli tarpeen. Vuosina 2023 ja 2024 asuinrakentaminen supistuu voimakkaasti. Asuntojen rakennusluvut ja aloitukset ovat vähentyneet jyrkästi jo yli vuoden ajan. Lisäksi uusien valmistuneiden, mutta myymättömien asuntojen määrä on kasvanut. Uusien asuntoluottojen kysyntä ja kotitalouksien halukkuus lainanottoon ovat vähentyneet selvästi asuntolainojen korkojen nousun vuoksi. Myös kiinnostus sijoitusasuntoja kohtaan on laimentunut selvästi. Suomen Pankin katsauksen mukaan vuoden 2024 loppupuolelta alkaen asuinrakentaminen alkaa toipua, sillä rahoitusmarkkinoilla odotetaan, että korot alkavat vähitellen laskea. Myös kysyntä vahvistuu.

Inflaatio ja korkotason nopea nousu muuttivat kiinteistösijoitusmarkkinaa merkittävästi vuoden 2023 aikana. Catellan kevään 2024 markkinakatsauksen mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2023 oli 2,5 miljardia euroa. Kiinteistökaupan transaktiovolyymi putosi viime vuonna 64 % edellisvuodesta. Volyymi on ollut heikompi viimeksi vuonna 2013, jolloin kiinteistökauppaa käytiin 2,3 miljardilla eurolla. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä oli edelleen vahvaa, ollen 58 %. Asunnot säilyttivät asemansa ja olivat edelleen vaihdetuin tilatyyppejä. Asuntojen osuus kaupankäyntivolyymistä oli 27 %. Toiseksi vaihdetuin tilatyyppejä olivat logistiikkakohteet. Vaikka logistiikan kaupankäyntivolyymi putosi noin 500 miljoonalla eurolla edellisvuodesta, sen suhteellinen osuus kaikista kaupoista kasvoi 8 %-yksiköllä 23 %:iin. Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti romahti vuoden 2022 ennätyslukumista lähes 70 % yltäen vain noin 550 miljoonaan euroon, mikä vastaa noin 21 % kokonaisvolyymistä. Toimistojen osuus transaktiovolyymistä jäi historiallisen alhaiseksi vain 19 %:iin, joka vastaa hieman alle 500 miljoonaa euroa. Liiketilöiden kaupankäyntivolyymi oli tilatyypeistä alhaisin, ollen vain 10 % kokonaisvolyymistä.

Prime-tuottovaateet jatkoivat nousua viime vuonna. Catellan kevään 2024 markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus nousi syksyllä 2023 0,4 %-yksikköä ja on tällä hetkellä 4,90 %. Toimistojen prime-tuottovaatimus lähestyy nyt liike- ja logistiikkatilöiden prime-tuottovaatimuksia, jotka ovat kummatkin 5,50 %. Asuntojen prime-tuottovaatimus oli vuoden lopussa 4,40 %, mikä on tilatyypeistä alhaisin. Alueellisissa kasvukeskuksissa toimistotilöiden prime-tuottovaatimukset nousivat Tampereella ja Turussa toimistojen prime-tuottovaate on 7,00 %, Oulussa 7,75 % ja Jyväskylässä 8,75 %. Inflaatio on pudonnut viime kuukausina nopeasti. Markkinoilla odotetaan yleisesti, että koronnostot alkaisivat olla Euroalueella jo takanapäin ja tänä vuonna nähtäisiin jopa korkojen laskua. Siten on mahdollista, että kiinteistöjen tuottovaatimusten huippu on saavutettu, minkä seurauksena kaupankäynti voisi piristyä. Markkinan piristymistä saattaa kuitenkin hidastaa aktiivisten ostajien selvä väheneminen, kun kotimaiset avoimet rahastot ja osa ulkomaisista sijoittajista näyttää olevan ainakin väliaikaisesti pois pelistä ja jopa myyntilaidalla. Samaan aikaan Suomen heikko taloustilanne synkentää näkymiä.

Markkinatilanne on vaikuttanut erityisesti toimisto- ja liiketilöiden vuokramarkkinaan. Toimistotilöiden kysynnän murros jatkuu. Muutostrendit ovat vaikuttaneet poikkeuksellisen paljon toimistotilöiden kysyntään viime vuosina, ja yritysten tarve tarkastella tilankäyttöään jatkuu. Tilasuunnittelua ja -mitoitusta ohjaavat etätyö, teknologian kehitys, ESG-vaatimukset, työntekijöiden hyvinvointi sekä tilöiden joustavuus- ja yhteisöllisyys-

vaatimukset. Edelleen mietitään, miten työntekijät saataisiin palaamaan toimistolle, ja tilojen laatutekijät korostuvat. Yrityksille toimisto on muutakin kuin fyysinen tila; se on osa yrityksen kulttuuria ja identiteettiä. Hybridityö on tullut jäädäkseen, mutta myös kohtaamisia ja kahvipöytäkeskusteluja tarvitaan. Epämuodollinen vuorovaikutus on välttämätön kasvualusta uusille ideoille, jotka vievät organisaatiota eteenpäin yhteistyön hengessä. Catellan katsauksen mukaan toimistoalueet eriytyvät entistä selvemmin. Tilakysyntä painottuu keskusta-alueille sekä raideliikenteen varrella sijaitseviin toimistokeskittyymiin. Toisaalta edullisempi vuokrataso on merkittävä kilpailutekijä prime-alueiden ulkopuolella. Helsingin ydinkeskustan prime-toimistovuokra oli kaksi vuotta sitten 37 €/m<sup>2</sup>/kk, ja nyt prime-vuokra on noussut tasolle 40 €/m<sup>2</sup>/kk. Korkeimmillaan uudet nimelliset vuokratasot ovat jo yli 45 €/m<sup>2</sup>/kk. Paine nostaa vuokria kasvaa inflaation, laatuvaatimusten ja rakennuskustannusten kohoamisen myötä. Tilankäytön tehostuessa vuokralaisten kokonaiskustannukset voivat kuitenkin pienentyäkin.

Liiketilojen vuokramarkkina on pysynyt vaisuna. Catellan katsauksen mukaan kuluttajaluottamus oli alhaisimmillaan vuoden 2022 lopussa. Viime vuonna kuluttajaluottamus hieman koheni, mutta saldoluku on yhä selvästi negatiivinen. Taloudellinen tilanne ja työllisyysnäkymät ovat heikentyneet, ja vaikka korot ovat laskeneet, ovat kuluttajat edelleen varovaisia. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö nousi vuoden aikana vain 8 000 m<sup>2</sup> ja vajaakäyttöaste oli alhainen 3,1 %. Vajaakäyttöaste on alhaisin Espoossa (1,6 %) ja Vantaalla (2,3 %).

Teollisuus- ja logistiikkasektorin käyttöaste pysyi vahvana. Catellan mukaan teollisuus- ja logistiikkasektorin tyhjän tilan määrä pääkaupunkiseudulla nousi viime vuonna hieman, ja vapaata tilaa on nyt noin 250 000 m<sup>2</sup>. Vajaakäyttöasteena tämä on noin 3,1 %. Teollisuus- ja logistiikkakohteissa prime-bruttovuokrat ovat olleet nousussa vuodesta 2018 lähtien. Catellan seuraamista markkina-alueista korkeimmat vuokrat ovat Aviapoliksen alueella (11,50 €/m<sup>2</sup>/kk) ja matalimmat Petikon sekä Juvan-malmin alueilla (9,00 €/m<sup>2</sup>/kk).

Uusia teollisuus- ja logistiikkahankkeita valmistui viime vuonna pääkaupunkiseudulla noin 50 000 m<sup>2</sup>. Lähivuosina valmistuviin hankkeisiin kuuluu muiden muassa Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen tuleva DHL Expressin uusi 16 000 m<sup>2</sup>:n päärajittelukeskus. Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä on siirtynyt viime vuosina pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, kuten Hyvinkäälle ja Sipooseen. Esimerkiksi Kesko on rakennuttamassa Hyvinkäälle 80 000 m<sup>2</sup>:n varastokokonaisuuden, joka tulee Onnisen ja K-Auton käyttöön.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät kohtalaisina heikosta taloustilanteesta huolimatta. Aktiivinen sijoittaja voi vahvistaa markkina-asemaansa haastavassa tilanteessa. Taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota vakavaraisille sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

## TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 11,4 M€ (47,9 M€). Investoinnit kohdistuivat kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 -yhtiö myi 6.2.2023 tehdyllä kaupalla n. 20.000 m<sup>2</sup> suuruisen määrääalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevat rakennukset A ja B datacenter-operaattori atNorth Oy:lle. Myydyn kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 7.000 m<sup>2</sup>. Kohde sijaitsee osoitteessa Sinimäentie 6 A, Espoo. Yhtiö jatkaa edelleen Sinimäentie 6 C -kohteen omistajana.

Kiinteistömyynti ja investoinnit liittyivät yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen sekä kiinteistökohteiden energiatehokkuuden parantamiseen.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2023 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme tuulivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

Yhtiö on jatkanut vastuullisuustoimintaa suunnitelmallisesti ja asettanut tavoitteita hiilineutraalisuuden saavuttamiselle omistamassaan kiinteistökannassa. Vastuullisuudesta kerrotaan tarkemmin vuosikatsauksen yhteydessä julkaistavassa vastuullisuusraportissa.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto oli 22,6 M€, mikä oli 7,5 % edellisvuoden liikevaihtoa (24,4 M€) pienempi. Nettovuokratuotto oli 13,7 M€, kun se edellisvuonna oli 15,0 M€. Edellisen vuoden liikevaihtoon sisältyi kertaluonteinen vuokrasopimuksen ennakaiseen päättämiseen liittyvä sopimuskorvaus, minkä takia tilikauden liikevaihto ja nettovuokratuotto jäivät viime vuotta alhaisemmalle tasolle.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 -yhtiö myi alkuvuonna 2023 tehdyllä kaupalla n. 20.000 m<sup>2</sup> suuruisen määrällään omistamastaan kiinteistöistä ja sillä sijaitsevat rakennukset. Tehdyllä kaupalla oli positiivinen vaikutus vuoden 2023 tulokseen.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 7,8 M€ (9,1 M€). Tilikaudella 2023 kirjattiin 5,7 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2022 4,0 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2023 oli 67,6 M€ (70,8 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,0 v. (2,8 v.).

Taloudellinen vuokrasaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 90 % (87 %). Taloudellinen vuokrasaste nousi edelliseen vuoteen verrattuna uusien tilikaudella alkaneiden vuokrasopimusten vaikutuksesta.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2023 oli ulkopuolisen arvion mukaan 223,7 M€ (31.12.2022: 232,4 M€).

### Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2023	2022	2021
Vuokrasaste, %	90	87	91
Liikevaihto, teur	22 559	24 387	19 146
Liikevoitto, teur	10 308	10 287	12 285
Liikevoitto (%)	45,7	42,2	64,2
Tulos/osake, eur	0,26	0,31	0,38
Oma pääoma /osake, eur	3,7	3,57	3,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,7	6,9	9,1
Oman pääoman tuotto, % p.a.	7,1	8,8	11,8
Omavaraisuusaste markkina-arvosta (%)	57	56	61

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (47 %) ja markkina-arvoin 57 % (56 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 8,1 M€ (10,3 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 9,4 M€ (45,3 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 10,9 M€ (13,7 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,1 M€ (22,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 16,6 M€ (1,5M€). Uusia lainoja otettiin 12,5 M€ (26 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2023 olivat 81 M€ (85,1 M€). Korollisista veloista 76 M€ (81 M€) oli pitkäaikaisia velkoja ja 5 M€ (4,1 M€) lyhytaikaisia velkoja.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaus sopimukset vuosille 2023–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2023 oli 43,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 53 % (51 %).

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2023. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -4,8 M€ (7,5 M€) ajankohtaan 31.12.2022 verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 0,6 M€ divestointeja pienemmät (v. 2022 34,2 M€ investoinnit suuremmat). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2023 oli yhteensä 223,7 M€ (31.12.2022: 232,4 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,93 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2022 oli 7,42 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2024.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2023 oli 5,59 €/osake (31.12.2022: 5,69 €/osake).

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>85 732</b>	<b>82 767</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	50 199	57 216
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-6 420	-8 147
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>129 511</b>	<b>131 836</b>
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466

### Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

5,59

5,69

## OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2023 on 23.166.466 kpl.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2023	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen lkm	4	5	5
Henkilöstökulut, teur	868	935	986

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2023 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2022 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.

## **VUODEN 2024 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta vuoden 2024 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. Liiketiloiissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

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

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

## TULOSLASKELMA

6

	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2023 EUR	1.1.-31.12.2022 EUR	1.1.-31.12.2023 EUR	1.1.-31.12.2022 EUR
LIIKEVAIHTO	1	<b>22 558 944,81</b>	24 387 253,00	<b>22 508 741,86</b>	24 377 808,16
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>5 735 990,04</b>	4 158 539,40	<b>134 909,37</b>	5 546 957,86
Henkilöstökulut	2	<b>-867 854,07</b>	-934 874,99	<b>-867 854,07</b>	-934 874,99
Poistot ja arvonalentumiset	3	<b>-6 814 690,83</b>	-6 425 987,02	<b>-83 060,89</b>	-527 940,97
Liiketoiminnan muut kulut	4	<b>-10 304 323,47</b>	-10 897 472,57	<b>-21 264 531,22</b>	-19 768 557,25
LIIKEVOITTO		<b>10 308 066,48</b>	10 287 457,82	<b>428 205,05</b>	8 693 392,81
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>961 475,32</b>	233 016,49	<b>6 288 356,24</b>	2 167 077,41
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-3 483 844,52</b>	-1 385 839,34	<b>-3 653 886,86</b>	-1 424 830,09
		<b>-2 522 369,20</b>	-1 152 822,85	<b>2 634 469,38</b>	742 247,32
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		<b>7 785 697,28</b>	9 134 634,97	<b>3 062 674,43</b>	9 435 640,13
Tuloverot	6	<b>-1 809 651,48</b>	-2 047 329,72	<b>-185 615,54</b>	-1 828 263,65
TILIKAUDEN VOITTO		<b>5 976 045,80</b>	7 087 305,25	<b>2 877 058,89</b>	7 607 376,48



VASTAAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	7	0,00	0,00	498 150,90	553 323,56
Aineelliset hyödykkeet	7	173 462 423,67	175 263 092,41	113 323,45	83 822,88
Sijoitukset	8	4 277,03	4 277,03	165 435 303,98	170 818 690,68
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>173 466 700,70</b>	<b>175 267 369,44</b>	<b>166 046 778,33</b>	<b>171 455 837,12</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		383 219,75	390 182,92	117 238,27	389 962,21
Muut saamiset		2 304 744,83	1 739 656,97	2 174 088,69	1 492 995,57
Siirtosaamiset	9	370 312,62	157 274,49	1 225 031,18	1 087 782,60
Rahat ja pankkisaamiset		768 897,89	42 312,56	768 672,09	42 146,10
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 827 175,09</b>	<b>2 329 426,94</b>	<b>4 285 030,23</b>	<b>3 012 886,48</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>177 293 875,79</b>	<b>177 596 796,38</b>	<b>170 331 808,56</b>	<b>174 468 723,60</b>

## TASE

VASTATTAVAA	LIITE TIETO	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>OMA PÄÄOMA</b>	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Edellisten tilikausien voitot		58 728 970,52	54 653 305,85	52 095 292,70	47 499 556,80
Tilikauden voitot		5 976 045,80	7 087 305,25	2 877 058,89	7 607 376,48
		<b>85 732 316,32</b>	<b>82 767 911,10</b>	<b>75 999 651,59</b>	<b>76 134 233,28</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 313 070,03	2 571 257,28	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		76 000 000,00	81 000 000,00	76 000 000,00	81 000 000,00
		<b>78 313 070,03</b>	<b>83 571 257,28</b>	<b>76 000 000,00</b>	<b>81 000 000,00</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000 000,00	4 077 890,22	5 000 000,00	4 077 890,22
Saadut ennakot		211 491,92	344 713,89	211 491,92	344 713,89
Ostovelat		1 443 106,46	1 470 224,85	213 730,31	168 900,82
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	10 064 291,73	10 962 546,99
Muut lyhytaikaiset velat		3 201 231,35	2 408 428,68	1 488 105,65	975 448,35
Siirtovelat		3 392 659,71	2 956 370,36	1 354 537,36	804 990,05
		<b>13 248 489,44</b>	<b>11 257 628,00</b>	<b>18 332 156,97</b>	<b>17 334 490,32</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>91 561 559,47</b>	<b>94 828 885,28</b>	<b>94 332 156,97</b>	<b>98 334 490,32</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>177 293 875,79</b>	<b>177 596 796,38</b>	<b>170 331 808,56</b>	<b>174 468 723,60</b>

## RAHAVIRTALASKELMA

9

	Konserni		Emoyhtiö	
	2023 EUR 1.1.-31.12.2023	2022 EUR 1.1.-31.12.2022	2023 EUR 1.1.-31.12.2023	2022 EUR 1.1.-31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tilikauden voitto	5 976 045,80	7 087 305,25	2 877 058,89	7 607 376,48
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-8 102 942,28	-3 716 108,69	615 214,56	-4 953 341,12
Poistot ja arvonalentumiset	6 814 690,83	6 425 987,02	83 060,89	527 940,97
Rahoitustuotot ja -kulut	2 522 369,20	1 152 822,85	-2 634 469,38	-742 247,32
Verot	1 809 651,48	2 047 329,72	185 615,54	1 828 263,65
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-1 131 326,66	-1 139 954,76	-335 708,24	-1 417 030,43
Osto- ja muiden velkojen muutos	2 984 108,44	850 415,06	-709 990,13	285 597,26
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 698 297,52	-1 174 990,00	-2 868 339,86	-1 183 370,28
Saadut korot ja rahoitustuotot	702 496,05	233 016,49	6 029 376,97	2 136 466,94
Maksetut verot	-756 669,72	-1 480 138,43	-756 669,72	-1 476 712,94
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>8 120 125,62</b>	<b>10 285 684,50</b>	<b>2 485 149,52</b>	<b>2 612 943,21</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-9 388 637,81	-45 310 055,86	-52 479,43	-17 006 422,63
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00	0,00	-16 852 928,41
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00	5 383 386,70	0,00
Sijoitusten myyntitulot	10 858 460,05	13 661 569,16	0,00	8 904 934,23
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1 773 831,73	-1 467 190,29	0,00	-488 554,12
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-304 009,49</b>	<b>-33 115 676,99</b>	<b>5 330 907,27</b>	<b>-25 442 970,93</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Lainojen nostot	12 500 000,00	26 577 890,22	12 500 000,00	26 577 890,22
Lainojen takaisinmaksut	-16 577 890,22	-1 500 000,00	-16 577 890,22	-1 500 000,00
Maksetut osingot	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-7 089 530,80</b>	<b>22 066 249,64</b>	<b>-7 089 530,80</b>	<b>22 066 249,64</b>
Rahavarojen muutos	726 585,33	-763 742,85	726 525,99	-763 778,08
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	42 312,56	806 055,42	42 146,10	805 924,18
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. (*	768 897,89	42 312,56	768 672,09	42 146,10

(\* Rahavaroissa on esitetty rahoitusarvopaperit

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

## PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

## LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

## KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

## POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	3 %	pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 %	jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 %	pitoaika 5-10 v

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

## RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

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

## MYYNIN TULOJEN TUOTOJEN

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

## YLLÄPITOKULUT

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

## NETTOVUOKRATUOTTO

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

## LIIKEVOITTO

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

## ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

## LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

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

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni	eur Konserni	eur Emoyhtiö	eur Emoyhtiö
	2023	2022	2023	2022
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	22 533 760,63	24 363 947,95	22 490 743,29	24 363 796,15
Muu myynti	25 184,18	23 305,05	17 998,57	14 012,01
	<b>22 558 944,81</b>	<b>24 387 253,00</b>	<b>22 508 741,86</b>	<b>24 377 808,16</b>
<b>2. HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	692 680,73	746 116,74	692 680,73	746 116,74
Eläkemaksut	115 761,54	133 010,60	115 761,54	133 010,60
Muut henkilösivukulut	59 411,80	55 747,65	59 411,80	55 747,65
	<b>867 854,07</b>	<b>934 874,99</b>	<b>867 854,07</b>	<b>934 874,99</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	4	5	4	5
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	363 062,12	366 929,30	363 062,12	366 929,30
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 47.748,00 euroa (48.805,89 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
<b>3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	6 587 482,11	6 243 587,66	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	214 825,20	157 665,32	37 774,45	27 940,97
Muut aineelliset hyödykkeet	12 383,52	24 734,04	45 286,44	0,00
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	0,00	500 000,00
	<b>6 814 690,83</b>	<b>6 425 987,02</b>	<b>83 060,89</b>	<b>527 940,97</b>
<b>4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Ylläpitokulut	8 896 492,99	9 359 662,56	19 851 152,20	18 232 251,62
Kiinteistökehitys	162 432,44	209 289,00	162 432,44	209 289,00
Myynti- ja markkinointikulut	223 691,62	327 487,98	223 691,62	327 487,98
Ulkopuoliset palvelut	542 059,64	536 984,35	542 059,64	536 984,35
Atk-kulut	99 234,95	97 988,73	99 091,30	97 988,73
Muut hallintokulut	380 411,83	366 059,95	386 104,02	364 555,57
	<b>10 304 323,47</b>	<b>10 897 472,57</b>	<b>21 264 531,22</b>	<b>19 768 557,25</b>
Nettovuokratuotto	13 662 451,82	15 027 590,44		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	71 437,47	30 841,58	71 437,47	30 841,58
Toimeksiannot	0,00	28 362,50	0,00	28 362,50
	<b>71 437,47</b>	<b>59 204,08</b>	<b>71 437,47</b>	<b>59 204,08</b>
<b>5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	5 327 207,68	2 158 638,68
Muilta	961 475,32	233 016,49	961 148,56	8 438,73
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>961 475,32</b>	<b>233 016,49</b>	<b>6 288 356,24</b>	<b>2 167 077,41</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-9 582,45	-4 105,46	-179 913,01	-43 674,57
Muille	-3 474 262,07	-1 381 733,88	-3 473 973,85	-1 381 155,52
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-3 483 844,52</b>	<b>-1 385 839,34</b>	<b>-3 653 886,86</b>	<b>-1 424 830,09</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-2 522 369,20</b>	<b>-1 152 822,85</b>	<b>2 634 469,38</b>	<b>742 247,32</b>
<b>6. TULOVEROT</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 658 649,69	1 848 474,94	185 615,54	1 828 263,65
Laskennallisen verovelan muutos	151 001,79	198 854,78	0,00	0,00
	<b>1 809 651,48</b>	<b>2 047 329,72</b>	<b>185 615,54</b>	<b>1 828 263,65</b>

## 7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2023	2022	2023	2022
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.			553 323,56	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.			543 437,34	553 323,56
Vähennykset 1.1.-31.12.			-553 323,56	0,00
Hankintameno 31.12.			543 437,34	553 323,56
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot			0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.			-45 286,44	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.			498 150,90	553 323,56
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>			<b>498 150,90</b>	<b>553 323,56</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	38 881 776,49	34 559 989,96		
Lisäykset 1.1.-31.12.	9 000,00	7 879 207,33		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 402 409,13	-3 557 420,80		
Kirjanpitoarvo 31.12.	37 488 367,36	38 881 776,49		
Rakennukset hankintameno 1.1.	184 377 513,09	149 244 795,72		
Lisäykset 1.1.-31.12.	9 102 532,94	44 275 895,49		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-6 798 192,16	-9 143 178,12		
Hankintameno 31.12.	186 681 853,87	184 377 513,09		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-50 620 714,88	-47 136 503,05		
Vähennysten kertyneet poistot	2 396 930,71	3 542 208,93		
Lisäykset (yrityshankinnat)	0,00	-782 833,23		
Poistot 1.1.-31.12.	-6 587 482,11	-6 243 587,66		
Kirjanpitoarvo 31.12.	131 870 585,28	133 756 795,77		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	2 248 174,12	1 876 401,03	243 043,51	243 043,51
Lisäykset 1.1.-31.12.	448 030,51	380 973,69	128 936,56	0,00
Vähennykset 1.1.-31.12.	-155 626,31	-9 200,60	-155 617,28	0,00
Hankintameno 31.12.	2 540 578,32	2 248 174,12	216 362,79	243 043,51
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 666 933,27	-1 493 595,81	-159 220,62	-131 279,65
Vähennysten kertyneet poistot	93 955,74	9 061,91	93 955,74	0,00
Poistot 1.1.-31.12.	-227 208,72	-182 399,36	-37 774,45	-27 940,97
Kirjanpitoarvo 31.12.	740 394,12	581 242,90	113 323,45	83 822,88
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	2 043 277,24	7 011 597,15		
Lisäykset 1.1.-31.12.	10 931 911,65	6 726 955,58		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9 612 111,99	-301 887,48		
Siirrot 1.1.-31.12.	0,00	-11 393 388,01		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 363 076,90	2 043 277,24		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>173 462 423,67</b>	<b>175 263 092,41</b>	<b>113 323,46</b>	<b>83 822,89</b>
<b>8. SIJOITUKSET</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			53 709 152,85	50 704 759,38
Lisäykset 1.1.-31.12.			363,99	11 024 986,54
Vähennykset 1.1.-31.12.			0,00	-8 020 593,07
Hankintameno 31.12.			53 709 516,84	53 709 152,85
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	4 277,03	1 286,64	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	0,00	2 990,39		
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	4 277,03	4 277,03	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			111 725 787,14	117 109 537,83
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>4 277,03</b>	<b>4 277,03</b>	<b>165 435 303,98</b>	<b>170 818 690,68</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 53,7 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 68,3 Meur. Yhdeksäntoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 72,7 Meur:lla ja neljän kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,3 Meur:lla. On arvioitu, että näiden neljän kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises B, Vantaa	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Konalaterna, Helsinki	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa	100 %	100 %
Koy Opus1, Helsinki	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

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

#### 9. SIIRTOSAAMISET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2023	2022	2023	2022
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	0,00	36 894,50	0,00	36 894,50
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0,00	0,00	826 784,96	1 020 013,67
Rahoitussaamiset	258 979,27	30 610,47	258 979,27	30 610,47
Muut saamiset, v. 2024 alkavat vuokralaismuutokset	111 333,35	89 769,52	139 266,95	263,96
	<b>370 312,62</b>	<b>157 274,49</b>	<b>1 225 031,18</b>	<b>1 087 782,60</b>

10. OMA PÄÄOMA	Osakkeiden	Kirjanpitoarvo
<b>2010</b>	lkm	euroa
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
<b>2011</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
<b>2012</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
<b>2013</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
<b>2014</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
<b>2015</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
<b>2016</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
<b>2017</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
<b>2018</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
<b>2019</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
<b>2020</b>		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
<b>2021</b>		
Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
<b>2022</b>		
Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
<b>2023</b>		
Osakkeet yhteensä 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00

	2023	2022	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Kertyneet voittovarot 1.1.	61 740 611,10	57 664 946,43	55 106 933,28	50 511 197,38
Osingonjako	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
Tilikauden tulos	5 976 045,80	7 087 305,25	2 877 058,89	7 607 376,48
Kertyneet voittovarot 31.12.	64 705 016,32	61 740 611,10	54 972 351,59	55 106 933,28
Oma pääoma yhteensä	85 732 316,32	82 767 911,10	75 999 651,59	76 134 233,28
Jakokelpoiset varat			54 972 351,59	55 106 933,28
11. PITKÄAIKAISET VELAT				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 313 070,03	2 571 257,28	0,00	0,00
12. LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0,00	0,00	10 064 291,73	10 962 546,99
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	1 215 739,00	430 192,00	1 215 739,00	430 192,00
Henkilöstökulut	138 674,36	201 320,37	138 674,36	201 320,37
Kiinteistökaupoista	0,00	64 177,68	0,00	64 177,68
Verojaksotus	1 473 034,15	0,00	0,00	0,00
Investointien jaksotukset	0,00	1 886 745,29	0,00	0,00
Muut	565 212,20	373 935,02	124,00	109 300,00
	3 392 659,71	2 956 370,36	1 354 537,36	804 990,05



## 13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2023	2022	2023	2022
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	43 000 000,00	43 000 000,00	43 000 000,00	43 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	1 949 946,81	3 562 169,53	1 949 946,81	3 562 169,53

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2023 seuraavasti (eur):

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

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

Koronvaihtosopimuksista 33 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 10 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 81 miljoonan euron lainasalkusta 15 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 66 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 15 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2023 käytössä 0,0 miljoonaa euroa. Konsernitilin 1 miljoonan euron limiitistä oli 31.12.2023 käytössä 1.000.000,00 euroa.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

## 14. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2023	2022	2023	2022
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	81 000 000,00	85 077 890,22	81 000 000,00	85 077 890,22
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	25 495 095,59	40 179 625,59	25 495 095,59	40 179 625,59
-kiinnitykset kiinteistöihin	118 282 497,59	106 365 935,59		
Vakuudet yhteensä	143 777 593,18	146 545 561,18	25 495 095,59	40 179 625,59
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	836 562,00	381 548,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	6 880 020,74	5 746 825,19		

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

## 15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2023

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu.

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo'ssa (ex Eläke-Fennia).

## 16. LÄHIPIIRI

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja.

Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia

lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

**OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT****Osakepääoman rakenne 31.12.2023**

	<b>kpl</b>	<b>%</b>	<b>Ääniä</b>	<b>%</b>
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100	23 166 466	100

**Omistuksen jakautuminen****OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2023  
(10 SUURINTA)**

<b>Osakas</b>	<b>Osakkeita kpl</b>	<b>Osakkeista ja äänistä %</b>
Oy Julius Tallberg AB	16 672 979	71,97
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	427 302	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	280 545	1,21
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23.166.466	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2023 suoraan yhteensä 930 302 osaketta, jotka tuottavat 4,0%:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistajat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 683 899 osaketta, jotka tuottavat 72,02 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 54 972 351,59 euroa, josta tilikauden voitto on 2 877 058,89 euroa.


Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 166 466 osakkeelle  
0,13 euroa / osake eli yhteensä 3 011 640,58 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 51 960 711,01 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

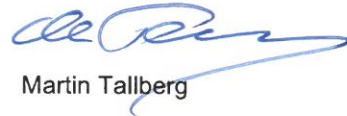
Espoossa maaliskuun 5. päivänä 2024



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 5. päivänä 2024

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti  
KHT

The following documents were signed Tuesday, March 5, 2024



**Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj\_Tilinpäätös 2023.pdf**  
(5554130 byte)  
SHA-512: 5d1c6b247132b9c8538e0de13c907be0f3a65  
4705168162b713c9815416a2b23c945edcbc51bc05be44  
adccf01b2a378f2b5420ef61d6fc3c1f71162e4708370

## Signatures

3/5/2024 7:05:45 PM (CET)



**Janne Antero Rajalahti, PricewaterhouseCoopers Oy**

janne.rajalahti@pwc.com  
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)



Signature is certified by Assently



**Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj Tilinpäätös 2023**

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.  
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0a6d282a09e91b3de6bfb10ffe37549d43e25a492ccd3f1c1090571b1ba47e4aac8f54f070a80350e81cc3be7da11c58d0bb19c185b0cdeb3af74073446a78ca



**About this receipt**

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.