

5.3.2024

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2023

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 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä 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 4,1 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 vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 90 % (87 %). Taloudellinen vuokrausaste 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€).

(FAS)	9–12/23	9–12/22	1–12/23	1–12/22
Liikevaihto (1000 €)	7 651	8 331	22 559	24 387
Tulos ennen veroja (1000 €)	948	2 861	7 786	9 134
Tulos/osake, €	0,02	0,06	0,26	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,17	0,16	0,35	0,44
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä, €			3,70	3,57
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, €			5,59	5,69
Taloudellinen vuokrausaste			90 %	87 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			49 %	47 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			57 %	56 %

KATSAUSKAUDEN 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 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevat rakennukset A ja B datacenter-operaattori atNorth Oy:lle. Myydyn kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 7.000 m². Kohde sijaitsee osoitteessa Sinimäentie 6 A, Espoo. Yhtiö jatkaa edelleen Sinimäentie 6 C -kohteen omistajana.

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.

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 luottopolitiikka 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 Suomen Pankin katsauksen mukaan.

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 ennätyslukemista 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 yhteisöllisyysvaatimukset. Edelleen mietitään, miten työntekijät saataisiin palaamaan toimistolle, ja tilöiden 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 €/m²/kk, ja nyt prime-vuokra on noussut tasolle 40 €/m²/kk. Korkeimmillaan uudet nimelliset vuokratasot ovat jo yli 45 €/m²/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 työllisyysnäkyvät ovat heikentyneet, ja vaikka korot ovat laskeutuneet, ovat kuluttajat edelleen varovaisia. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö nousi vuoden aikana vain 8 000 m² 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 m². 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 €/m²/kk) ja matalimmat Petikon sekä Juvan-malmin alueilla (9,00 €/m²/kk).

Uusia teollisuus- ja logistiikkahankkeita valmistui viime vuonna pääkaupunkiseudulla noin 50 000 m². Lähi-vuosina valmistuviin hankkeisiin kuuluu muiden muassa Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen tuleva DHL Expressin uusi 16 000 m²:n päärajittelukeskus. Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä on siirtynyt viime vuosina pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, kuten Hyvinkäälle ja Sipooseen. Esimerkiksi Kesko on rakennuttamassa Hyvinkäälle 80 000 m²:n varastokokonaisuuden, joka tulee Onnisen ja K-Auton käyttöön.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2023 oli 22,5 M€ (24,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste nousi 90 %:iin (87 %) ja nettovuokratuotto oli 13,7 M€ (15,0 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 7,8 M€ (9,1 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,26 € (0,31 €).

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 10,8 M€ (13,7 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,1 M€ (22,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 16,6 M€ (1,5 M€). 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 korkosuojaussopimukset vuosille 2023–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2023 oli 43,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 53 % (51 %).

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2023 on 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSARVO

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€ (34,2 M€ suuremmat) divestointeja pienemmät. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2023 oli yhteensä 223,7 M€ (31.12.2022: 232,4 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,93 % tuotto-vaatimusta (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).

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 liike-toiminnan 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. Liiketoimissa 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 asema-kaava- 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'*

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 4.4.2024 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2023 olivat 55 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 2,9 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2023 jaetaan osinkoa 0,13 euroa/osake eli yhteensä n. 3,0 M€.

Espoossa 5.3.2024

Hallitus

Jakelu: Internet sivut www.tallberg.fi
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT

	9-12/23	9-12/22	1-12/23	1-12/22
Vuokrausaste, %			90	87
Liikevaihto, teur	7 651	8 331	22 559	24 387
Liikevoitto, teur	948	2 861	10 308	10 287
Tulos/osake,eur	0,02	0,06	0,26	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,17	0,16	0,50	0,44
Oma pääoma /osake, eur			3,70	3,57
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			6,7	6,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.			7,1	8,8
Omavaraisuusaste, %			48,7	46,9
Investoinnit yhteensä, Meur	3	6	11,4	47,9
Investoinnit, % liikevaihdosta	44,4	75,3	50,5	218,9
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 166 466	23 166 466
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 166 466	23 166 466
Henkilökunta katsauskauden lopussa			5	5

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/23	9-12/22	1-12/23	1-12/22
Liikevaihto	7 651	8 331	22 559	24 387
Liiketoiminnan muut tuotot	31	1 926	5 736	4 159
Kulut				
Poistot	-2 599	-2 602	-6 815	-6 426
Liiketoiminnan muut kulut	-4 135	-4 793	-11 172	-11 833
Liikevoitto	948	2 862	10 308	10 287
Rahoituskulut (netto)	-863	-419	-2 522	-1 153
Voitto ennen veroja	85	2 443	7 786	9 134
Tuloverot	467	-981	-1 810	-2 047
Katsauskauden voitto	552	1 462	5 976	7 087
Tulos/osake, EUR	0,02	0,06	0,26	0,31

KONSERNITASE

1000 EUR

31.12.2023

31.12.2022

VASTAAVAA**PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet	0	0
Aineelliset hyödykkeet	173 462	175 263
Muut osakkeet ja osuudet	4	4
Lainat ja muut saamiset		
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	173 466	175 266

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Myyntisaamiset ja muut saamiset	383	390
Lainat ja muut saamiset	2 675	1 897
Rahavarat	769	42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 827	2 329

VASTAAVAA YHTEENSÄ**177 293****177 595****VASTATTAVAA****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	0	0
Kertyneet voittovarot	58 729	54 653
Katsauskauden voitto	5 976	7 087
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	85 732	82 767

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	76 000	81 000
Laskennalliset verovelat	2 313	2 571
	78 313	83 571
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	8 249	7 180
Verojaksotus	0	0
Lyhytaikaiset korolliset velat	5 000	4 078
	13 249	11 258
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	91 562	94 829
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	177 293	177 595

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/23	1-12/22
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Katsauskauden tulos	5 976	7 087
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	6 815	6 426
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-4 986	-3 716
Rahoituserät	2 522	1 153
Verot	1 810	2 047
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-512	-1 139
Osto- ja muiden velkojen muutos	3 393	850
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 698	-1 175
Saadut korot	702	233
Maksetut verot	-1 376	-1 480
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	11 646	10 286
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja		
aineellisiin hyödykkeisiin	-12 590	-45 310
Ennakkomaksut	0	0
Muiden sijoitusten myynti	10 792	13 662
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-1 774	-1 467
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-3 572	-33 115
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	12 500	26 577
Lainat emoyhtiölle	0	0
Lainojen takaisinmaksut	-16 577	-1 500
Lask.verojen muutos	-258	0
Maksetut osingot	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-7 347	22 065
Rahavarojen muutos	727	-764
Rahavarat katsauskauden alussa	42	806
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	769	42

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5	25 077 030
19.6.2007 Suunnattu anti	26 407 030
31.12.2007	26 407 030
31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184
5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017
31.12.2019 Ulkona olevat osakkeet	23 737 167
5-8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701
31.12.2020 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466
31.12.2021 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466
31.12.2022 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	43 000	43 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	1 950	3 562

Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo

Lisäksi on tehty 6 miljoonan euron koronvaihtosopimus, jonka alkamispäivä on 5.2.2024.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 5.4.2023 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2023 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2022). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	81 000	85 078
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	25 495	40 180
Kiinnitykset kiinteistöihin	118 282	106 366
Muut vastuut	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	836	382