



**TALLBERG**

Julius Tallberg -Kiinteistöt Oyj  
**Vuosikertomus 2023**



# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2023

## Vuoden 2023 kohokohdat

- ▶ Onnistuimme kiinteistöportfolion kehittämisessä strategiassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti. Toteutimme muutostyöhankkeet Puilo Oy:lle ja Sonepar Oy:lle, jonka myötä vahvistimme liiketilaportfoliota olemassa olevassa kiinteistökannassa.
- ▶ Asiakastyytyväisyys vuokranantajaan säilyi erinomaisella tasolla ja suosittelemalukkuutta kuvaava NPS nousi korkealle ja oli vertailun toiseksi paras, 58.
- ▶ Syvensimme vastuullisuusraportointia aloittamalla kestävyysraportointia koskevan direktiivin (CSRD) mukaiset toimet.

## Sisältö

|   |    |
|---|----|
| Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2023 ..... | 3  |
| Asiakastyytyväisyys.....                    | 4  |
| Kiinteistöjen ylläpito .....                | 6  |
| Toimitilojen muutosprosessi .....           | 7  |
| Kiinteistökehitys.....                      | 8  |
| Vastuullisuustyö 2023 .....                 | 10 |
| Tietoja osakkeenomistajille.....            | 12 |
| Hallituksen toimintakertomus .....          | 13 |
| Konsernitilinpäätös 2023                    |    |
| Konsernin tuloslaskelma .....               | 16 |
| Konsernitase .....                          | 16 |
| Konsernin rahavirtalaskelma .....           | 18 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot.....             | 19 |
| Osakepääoma ja osakkeet .....               | 26 |
| Emoyhtiön voitonjakoehdotus .....           | 27 |
| Tilintarkastuskertomus .....                | 28 |
| Arviointilausunnot .....                    | 30 |
| Kiinteistöomaisuusanalyysit .....           | 32 |
| Kiinteistöyhteenveto .....                  | 33 |
| Tallberg kierrättää .....                   | 34 |
| Kiinteistömme 31.12.2023 .....              | 35 |

## Tilikausi yhteensä



**22,6 milj. euroa**  
(24,4 milj. euroa)  
**Liikevaihto**



**13,7 milj. euroa**  
(15 milj. euroa)  
**Nettovuokratuotto**



**7,8 milj. euroa**  
(9,1 milj. euroa)  
**Tulos ennen veroja**



**90 %**  
(87 %)  
**Taloudellinen vuokrausaste**



**67,6 milj. euroa**  
(70,8 milj. euroa)  
**Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo**

# Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2023

**Maailma on myllerryksessä! Julius Tallberg-Kiinteistöt seuraa liiketoimintaympäristön muutoksia, ennakoii tulevaisuutta ja haluaa varmistaa kiinteistöjensä palvelutason myös tulevaisuudessa.**

Vuoden 2023 aikana voimakkaat muutokset liiketoimintaympäristössä jatkuivat. Kestävään kehitykseen ja ilmastomuutokseen liittyvät haasteet ovat nousseet yhä konkreettisemmaksi osaksi liiketoiminnan suunnittelua. Sen lisäksi taksonomia ja yritysten kestävä kehityksen raportointivaatimukset kiristyvät EU:n toimesta. Samaan aikaan teknologinen kehitys kiihtyy ja tekoälysovelluksia julkaistaan yleiseen käyttöön.

Muutoksia on myös turvallisuusympäristössämme. Sota Ukrainassa jatkuu ja monia kyberturvallisuuteen liittyviä riskejä on ilmaantunut, ja esimerkiksi energian saatavuuteen liittyvä uhkakuvana on myös toteutunut. Toisaalta Suomi on vahvistanut asemaansa osana länttä liittymällä puolustusliitto Natoon. Edellä mainitut muutokset ovat heijastuneet talouteen. Kohonnut korkotaso ja inflaatio ovat vaikuttaneet rahoituksen saatavuuteen, hintaan sekä omaisuuserien arvostuksiin.

Emme ehkä tule palaamaan vanhaan ja totuttuun, vaan olemme menossa kohti uutta maailmaa.

Tapamme on aina ollut toimia valmistautuen sekä ennakoiden ja niin olemme toimineet nytkin, esimerkiksi yritysten kestävyysraportointidirektiivin CSRD:n suhteen. Teimme direktiivin vaatiman kaksois-olennaisuus selvityksen, jonka avulla pystymme valmistautumaan meidän liiketoimintamme kannalta tulevaan raportointiin ja sen vaatimaan tiedonkeruuseen. Koko Tallberg-konsernin osalta tulemme olemaan valmiina aloittamaan raportoinnin vuoden 2025 tilinpäätökseen liittyen. Jatkamme kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusraportointia ja julkaisemme vuoden 2023 toiminnan vastuullisuusraportin vuosikatsauksen yhteydessä.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tapahtui vuonna 2023 merkittävä käänne. Kun edellisenä vuonna kauppaa käytiin yli 7 miljardilla, niin viime vuoden määrä oli 2,6 miljardia euroa. Toteutunut volyyymi oli noin 37 % edelliseen vuoteen verrattuna ja alhaisin kymmeneen vuoteen.

Investoimme olemassa olevien kiinteistöjemme vuokralaismuutoksiin sekä peruskorjauksiin ja energiatehokkuuteen 10,6 miljoonalla eurolla. Yksi investointikohteistamme oli Konalassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Konalaterran muutostyöt. Paransimme kohteen vuokrausastetta ja vahvistimme kohdetta liiketiläkäytössä.

Viime vuoden tavoitteenamme oli parantaa taloudellista vuokrausastetta. Siinä onnistuimme, sillä kohteidemme taloudellinen vuokrausaste vuoden 2023 lopussa oli 90 prosenttia nousten 4 % edellisvuodesta.

Vuoden 2023 liikevaihto oli 22,6 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja oli 7,8 miljoonaa euroa.

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

Espoossa 5.3.2024

**Timo Valtonen**  
toimitusjohtaja





Business Park Kehämyllyyn Vantaalle remontoitiin viime vuonna uudet ravintolatilat ja aloitettiin yhteistyö Antell Kehämyllyn kanssa. Ravintola tarjoilee muun muassa aamiaista ja buffetlounasta.

## Palveluhalukas ja tykätty Tallberg

**Asiakkuusjohtaja Jouni Nylundin saa helposti kiinni. Vuokralaisten kanssa pohditaan yhdessä ratkaisuja maailmantilanteen ja työelämän muutoksiin.**

Asiakastyytyväisyysvertailun tulokset miellyttävät asiakkuusjohtaja Jouni Nylundia. Julius Tallberg-Kiin-teistöt sai tutkimuksessa kiitettävät tulokset.

– Uskon, että henkilökohtainen otteemme on vienyt, ja vie vastakin, meidät pitkälle! Pienenä yhtiönä voimme tuottaa kynnyksetöntä palvelua, jossa ei jäädä puhelinvaihteeseen, sillä minut saa kiinni helposti suoralla soitolla. Sen lisäksi koen, että luotettavana perheyhtiönä myös asiakkaamme tiedostavat, että teemme pitkäaikaisia kiinteistösijoituksia, joissa vuokralainen voi toimia rauhassa.

Jouni Nylund kertoo, että Tallberg haluaa tulevaisuudessaakin vastata odotuksiin. Tutkimusten ja niissä nousseiden toiveiden lisäksi olennaista on asiakkaiden kohtaaminen ja kuuleminen.

– Teemme yhdessä vuokralaistemme kanssa työtä esimerkiksi sen eteen, että läsnätyö on houkutteleva vaihtoehto. Olemme työelämän asiantuntijoita ja sparraamme asiakkaitamme.

Tallbergin tavoite on palvella asiakasta pitkälle. Varsinaisten vuokratilojen lisäksi voidaan kehittää koko kiinteistöä – myös palvelujen suhteen. Vuonna 2023 toteutetussa laajassa sidosryhmäkyselyssä kerättiin tietoa nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden toimitilarpeista palveluineen. Ensi sijassa asiakkaat etsivät hyvää sijaintia sekä liikenneyhteyksiä. Kolmas olennainen asia on tilojen viihtyvyys. Perusedellytyksien lisäksi toimistopäivien tärkeimmäksi palveluksi nostetaan kiinteistössä toimiva laadukas ravintola. Monet arvostavat myös liikuntamahdollisuuksia.

– Juuri tätä puolta haluamme kehittää ja lisätä. Mitä muuta asiakas tai työntekijä kaipaa työpaikan välittömään yhteyteen? Olemme parantamassa aktiivisesti kiinteistöjen palveluita kaikissa kiinteistöissämme, kuten Vantaankoskella sijaitsevassa Business Park Kehämyllyssä, jossa on runsaasti toimisto- ja liiketilaa. Prosessi on käynnissä, mutta jo nyt olemme remontoineet ravintolatilat ja aloittaneet yhteistyön maukasta ruokaa tekevän lounas- ja henkilöstöravintolayritys Antellin kanssa. Miljöö on kutsuva!

## Kärkisijoilla asiakastytyväisyydessä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj sai tänäkin vuonna huipputuloksen KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttamassa toimitilojen asiakastytyväisyysvertailussa. Vertailuaineistossa oli mukana 23 osallistujayritystä.

Suositteluhalukkuutta kuvaava NPS oli vertailun toiseksi paras, 58. Tulos on erittäin hyvä, sillä vertailuaineiston keskiarvoluku NPS:lle oli 36. Myös kokonaistyytyväisyys asteikolla 1–5 on kiitettävällä tasolla 4,03.

– Aktiivisten suositelijoiden osuus kasvoi edelliseen vuoteen nähden ja nettosuosittelemisindeksi on vertailun toiseksi korkein. Vastaajat suosittelivat Tallbergiä erityisesti palveluhalukkuuden ja asioiden sujumisen näkökulmasta.

Kyselyn vastausprosentti oli 72 %. Kyselyyn tehtiin 2 764 puhelinhaastattelua.

**Tallberg-Kiinteistöjen  
asiakassuhteissa korostetaan  
henkilökohtaisuutta, luotettavuutta  
ja joustavuutta yhdistettynä  
aktiiviseen toimintamalliin.**

**Jouni Nylund, asiakkuusjohtaja**

Kehämyllyssä toimii myös Reguksen aulapalvelu ja coworking-tilat yksityisyrityksille tai muille työpöytä kaipaaville. Uusittuja kokoustiloja voivat vuokrata myös talon ulkopuoliset henkilöt tai organisaatiot.

Kehämyllyssä tehtiin myös muita peruseräparannustoimenpiteitä, korjattiin kulunvalvontaa ja valaistusta. Aikaisemmin tehdyn energiaremontin yhteydessä uusittiin rakennusautomaatiota ja ilmanvaihtoa. Aurinkosähköjärjestelmä rakennettiin vuonna 2023 ja pihassa on sähköauton latauspisteitä.

Kaikessa toiminnassa on viihtyvyyden lisäksi myös toinen tärkeä puoli: tilojen tulee edistää asiakkaiden liiketoimintaa.

– Siitä tässä kaikessa on kysymys! Toimintamme ydinajatus on tuottaa asiakkaalle mahdollisuudet parhaimpaan mahdolliseen menestymiseen. Jatkuvuus on kaikkien meidän etu.



# Kestävemmän kehityksen valintoja myös vuokralaisille

**Tallberg investoi jatkuvasti kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen. Myös vuokralaisille on tarjottu mahdollisuutta tehdä kestävän kehityksen valintoja, esimerkiksi sähköautojen latauspisteitä lisättiin jo ennen kuin niiden tarve alkoi kasvaa.**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on parantanut olemassa olevien kiinteistöjensä energiatehokkuutta älykkään rakennusautomaation ja ilmanvaihtojärjestelmien sekä valaistusratkaisujen muutoksilla jo vuosia. Sen lisäksi ostettava sähköenergia hankitaan aina uusiutuvana. Taustalla on pyrkimys kestäväan kehitykseen toiminnan joka saralla aina ylläpidosta remontointiin asti.

**Kiinteistön ylläpidossa olennaista on tehokas kunnossapito ja tarpeenmukainen korjaus. Parhaimmillaan työt tehdään niin, että vuokralainen ei huomaa korjaustarpeita edes olevan.**

**Kari Oja, kiinteistöpäällikkö**

Vuonna 2023 teetetty sidosryhmätutkimus kertoo, että niin nykyiset kuin potentiaalisetkin asiakkaat odottavat toiminnalta vastuullisuutta. Nämä toiveet näkyvät erilaisin tavoin. Yksi konkreettinen esimerkki ovat sähköautojen tehokkaat latauspistokkeet, sillä työsuhteautot sähköistyvät muuta automarkkinaa nopeammin. Tallberg seuraa yhteiskunnan trendejä ja alkoi lisätä kiinteistöihinsä tehokkaita latauspisteitä jo muutama vuosi ennen kuin autojen käyttövoimamuutos alkoi edetä nopeammalla vauhdilla. Tallbergin kiinteistöissä on tällä hetkellä yhteensä 125 latauspaikkaa.

Sidosryhmätutkimuksen mukaan yritysten kiinnostusta kiinteistöjen vastuullisuuteen ohjaavat vaihtelevasti myös yritysten sidosryhmien, arvoketjun tai toimialan odotukset ja vaatimukset. Toisaalta halutaan vaalia myös omaa arvomaailmaa tai brändiä.

Tallberg-kiinteistöissä on panostettu uusiutuvaan energiantuotantoon rakentamalla maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmiä. Energiaremonttien yhteydessä usein toteutettava rakennusautomaation uusiminen helpottaa kiinteistöjen olosuhdeseurantaa sekä huolehtii riittävästä ilmanvaihdosta energiatehokkaasti. Kiinteistöjen toimintaa seurataan ylläpidossa sähköisellä huoltokirjalla, jonka keräämä tieto hyödynnetään kaikkien yhteiseksi eduksi.

**Tallbergin kiinteistöissä on jo 125 sähköauton latauspistettä.**



# Muutostyöt suunnitellaan yhdessä – toteutuksen hoitaa Tallberg



Kuvassa vasemmalta oikealle: Jouni Nylund, Tallbergin asiakkuusjohtaja, Puuilon toimitusjohtaja Juha Saarela, Henri Källman, Readcon Oy:stä sekä Janne Paananen Puuilosta.

## Tavaratalokauppaketju Puuilon muutostöissä Konalateran kiinteistössä remontoitiin yli 3000 neliön vuokratila.

Viime marraskuussa Tavaratalokauppaketju Puuilo avasi uuden myymälän Tallbergin Konalateran kiinteistöön Helsingin Konalaan. Sijainti oli Puuilolle sopiva, kiinteistö hyvien liikenneyhteyksien varrella ja pihassa oli reilusti pysäköintimahdollisuuksia.

Ennen myymälän avaamista yli 3000 neliön tilaan tehtiin paljon töitä! Puuilon ja Tallbergin yhteisestä halusta kiinteistöön haettiin kaavasta poikkeamista vuonna 2021, sillä silloinen kaava ei antanut lupaa vähittäismyyntiin. Kun mahdollisuus avautui, alkoi yhteinen suunnittelu. Puuilo tarvitsi avariensisätilojen lisäksi uuden sisäänkäynnin myymälään, lämmitettyä varastointitilaa sekä ulkovarastointialueen.

– Muutostyöt kohteessa alkoivat maaliskuussa 2023 kevyiden rakenteiden purkutöillä, kertoo Tallbergilla hankkeesta vastannut projektipäällikkö Kimmo Okker.

Tässä vaiheessa Puuilo sai keskittyä omaan liiketoimintaansa ja Tallberg piti huolta asiakkaasta etsien parhaimmat ratkaisut rakentamisen eri vaiheisiin. Tieto kulki kynnykseltä puolin ja toisin. Puuilon toimitusjohtaja Juha Saarela onkin projektin jälkeen kiitellyt Tallbergin toimintamallia, sillä hän on tiennyt koko ajan, mitä työmaalla tapahtuu. Esimerkiksi työmaakatselmuksissa ovat aina olleet asiantuntijat paikalla ja aikataulussa on pysytty.

– Puuilon kanssa oli helppo tehdä yhteistyötä, Okker kiittelee myös vastapuolta.

Kiinteistöä päivitettiin hankkeen aikana perusteellisesti; energiantehokkuutta parannettiin rakentamalla maalämpö ja katolle asennettiin aurinkopaneelit, joista kaikki kiinteistön vuokralaiset saavat käyttöönsä ekologista energiaa.

– Kiinteistön muiden käyttäjien päivittäinen toiminta saatiin yhteensovitettua korjaustöistä huolimatta, Kimmo Okker sanoo.

Konalaterra kiinnosti myös lähellä sijainnutta sähkötarvikkeita ammattilaisille toimittavaa Sonepar Suomi Oy:tä ja heillekin pystyttiin tekemään halutut tilamuutokset ennen siirtymistä kiinteistöön. Myymäläpäällikkö Heli Lähdeaho on ollut erittäin tyytyväinen toteutukseen.

**Julius Tallberg-Kiinteistöt toteuttaa pienet sekä suuret liike- ja toimistotilojen muutostyöt yhdessä asiakkaan ja urakoitsijoiden kanssa.**

# Kehittämistyö on yhteispeliä

Tallberg Yhtiöiden kiinteistö- ja aluekehitys seuraa tarkasti pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien kaupunkisuunnittelua. Toisinaan olemassa oleva rakennus ei enää palvele alkuperäisessä tarkoituksessaan, jolloin tarvitaan viranomaisyhteistyötä käyttötarkoituksen ja kaavamuutoksen aikaansaamiseksi. Lisäksi hyödynnetään useiden muiden ammattilaisten, kuten arkkitehtien tai rakenne- ja LVI-suunnittelijoiden, osaamista. Näin pystytään käyttämään jo olemassa olevaa rakennuskantaa sekä vähentämään rakennuttamista ja siitä aiheutuvia päästöjä.

”Yksin näitä hommia ei tehdä!  
Kehittämistyö edellyttää  
laaja-alaista yhteistyötä  
useiden eri tahojen kanssa.”

Anne Tiainen, kiinteistökehitysjohtaja







Havainnekuva  
Hyvinkäälle  
Hakakalliontie  
13:en suunnitellusta  
uudisrakennuksesta.

## Helsinki

**Kivensilmänkuja 2.** Myllypuron kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö on keskellä toimintaa. Vieressä ovat niin ostoskeskus, liikuntapalvelut kuin ammattikorkeakoulu Metropoliaakin. Uusi asemakaava, joka mahdollistaa 4 750 kerrosala-m<sup>2</sup> asuinrakentamista ja 3 500 kerrosala-m<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa, tuli lainvoimaiseksi 16.5.2023.

**Sirrikuja 1.** Itä-Helsingissä, Kontulan kaupunginosassa, sijaitsevan kiinteistön kehittäminen tuotanto- ja varastokiinteistöstä liiketiloiksi eteni marraskuussa 2022, kun ensimmäiseen kerrokseen avattiin Tokmanni-myymä- lä. Kiinteistön toista kerrosta kehitetään kaavamuutoksen kautta muun muassa liikunta- ja vapaa-ajan tiloiksi, koulutus- ja opetustiloiksi sekä pienvarastoiksi.

## Espoo

**Karapellontie 11–13.** Keran alueesta suunnitellaan urbaania keskusta, joka sijaitsee Kehä II:n sekä raideliikenteen varrella. Tontille on suunnitteilla 6 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa, pysäköintilaitos, päivittäistavarakaupan ja liikunta- palvelujen tilat sekä yli 14 000 asuineliötä. Kaavan odotetaan tulevan lainvoimaiseksi alkuvuodesta 2025.

**Metsänpojankujan 3.** Pohjois-Tapiolassa sijaitsevalle tontille ja sen viereiselle, Espoon kaupungin omistuksessa olevalle tontille, on suunniteltu asuin- ja pysäköintilaitoksen korttelia. Kaavatyön odotetaan jatkuvan vuoden 2024 aikana, kun luonnos Espoon uudesta yleiskaavasta on saatu nähtäville. Tiloja vuokraava Laurea ammattikorkeakoulu allekirjoitti jatkovuokrasopimuksen vuoteen 2026 asti.

## Vantaa

**Äyritie 4–6.** Kaavamuutosta asuin- ja toimistotilojen korttelialueeksi jatketaan vuoden 2024 aikana. Suunnittelu- alueelle tavoitellaan noin 35 000–45 000 kerrosala-m<sup>2</sup> asuin- ja toimistotilojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta. Kaavamuutos on Vantaan kaavoitusohjelmassa vuosiksi 2024–2026.

## Hyvinkää

**Hakakalliontie 13.** Kohteeseen kehitetään kaavamuutoksen kautta noin 10 000 kerrosala-m<sup>2</sup> lisää rakennusoikeutta, jolla voidaan mahdollistaa uuden varasto-teollisuusrakennuksen toteuttaminen tontin rakentamattomalle osalle. Kaavamuutosta koskeva kaavaehdotus oli nähtävillä 2.2.2024 asti.

---

Helsingin Konalassa, Konalaterran kehittäminen liiketiloiksi käynnistyi 2021. Pienteollisuus- ja toimistokiinteistö oli vuokrattavaa tilaa etsivälle tavarataloketju Puuilolle sijainniltaan kiinnostava, mutta silloinen kaava ei antanut toiminnalle lupaa. Julius Tallberg-Kiinteistöt otti yhteyttä kaavoitusviranomaisiin hakien lupaa poiketa asemakaavasta. Tätä seurannut remontti toteutettiin 2022–2023. Puuilo avasi 3 000 neliön myymälän marraskuussa 2023.

Toimilla pystyttiin hyödyntämään jo olemassa oleva rakennus ja lisäämään alueen palveluvalikoimaa.

---

# Vastuullisuusustyö 2023

Jatkoimme määrätietoista vastuullisuusystyötämme julkaisemalla Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toisen vastuullisuusraportin vuonna 2023. Raportti kertoo vuoden olennaisista tapahtumista sekä sisältää tärkeimmät tunnusluvut jokaisen neljän vastuullisuusteeman osalta. Lisäksi kerromme, miten olemme edenneet kohti asetettuja vastuullisuustavoitteita ja millaisia toimia olemme tehneet niiden saavuttamiseksi.

## Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut

Varmistamme terveelliset ja energiatehokkaat kiinteistöt energia- ja rakennusautomaatioremonteilla ja käytönaikaisella etäseurannalla.



Saavutimme KTI:n toteuttamassa asiakastytyväisyysvertailussa toiseksi parhaan suositteluhaluukkuuden ja asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys oli vertailun kolmanneksi korkein.



Selvitimme asiakkaidemme toimitilarakkeita laajalla sidosryhmätutkimuksella ja saimme hyvää palautetta määrätietoista kiinteistöjen kehittämisestä.



Julkaisimme aiempaa enemmän artikkeleita verkkosivuillemme ja lisäsimmekin aktiivisuuttamme LinkedInissä.



**58 NPS-luku (asiakkaiden suositteluhaluukkuus)**

**4,03 asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys (asteikolla 1–5)**

**6 uutiskirjettä vuosittain**

## Varmistamme parhaan asiantuntijuuden

Tuemme työhyvinvointia laajojen terveyspalvelujen lisäksi muun muassa vapaalla kuntosalin käytöllä. Julkaisimme useita hyvinvointia käsitteleviä asiantuntija-artikkeleita.



Toteutimme vakiomallisen henkilöstökyselyn parantaaksemme kyselyn vuosien välistä vertailua. Tulokset olivat joka kategoriassa selvästi kiinteistöalan keskiarvoa paremmat.



Koko henkilöstömme osallistui jälleen vuosittaiseen strategiatyöhön ja järjestimme vapaamuotoisia yhteisiä henkilöstötapahtumia.



Meillä on laaja kumppanuusverkosto, jolla varmistamme parhaan asiantuntijuuden. Kannustamme omaa henkilöstöämme kouluttautumaan ja päivitämme henkilökohtaiset koulutussuunnitelmat vuosittain.



**88 eNPS (henkilöstön suositteluhaluukkuus)**

**4,55 työyhteisökyselyn kokonaiskeskiarvo (asteikolla 1–5)**

**30 h koulutustunteja keskimäärin per henkilö**

Päivitetystä vastuullisuusraportistamme kerromme vuoden 2023 vastuullisuustyöstä - missä onnistuimme ja missä meillä on vielä kehitettävää. Järjestyksessään toinen vastuullisuusraporttimme on askel eteenpäin, vaikkei vastuullisuustyömme rakennu vuosittaisen raportoinnin ympärille. Sen sijaan työskentelemme päivittäin terveellisten ja vähähiilisten kiinteistöjen eteen, rakentaaksemme vahvoja kumppanuuksia sekä luodaksemme yhteiskunnallista lisäarvoa. Koostimme vuoden 2023 vastuullisuuden avainasiat ja -luvut tähän tiivistelmään. Voit tutustua raporttiin ja lukea lisää vastuullisuustyöstämme verkkosivuiltamme [tallberg.fi](https://www.tallberg.fi).

## Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa

Tuemme asiakkaidemme päästö-  
vähennystavoitteita tarjoamalla energia-  
tehokkaita kiinteistöjä ja lisäämällä  
ympäristötietoutta. Aktiivisella  
kiinteistökehityksellä takaamme tilojen  
korkean laadun ja käyttöasteen.



Laskimme tilamuutokselle  
hankekohtaisen  
hiilijalanjäljen ja  
tarkensimme siten  
toiminnastamme epäsuorasti  
muodostuvien päästöjen  
(scope 3) kartoittamista.



Laskemme toiminnastamme  
muodostuvat päästöt ja arvioimme  
hiilineutraaliustavoitteen  
saavuttamista vuosittain. Olemme  
lähteneet selvittämään myös kiinteistö-  
kohtaisia hiilineutraaliustavoitteita.



Edistämme kiertotaloutta  
pidentämällä  
kiinteistöjen elinkaarta  
ja uusiokäyttämällä  
rakennusmateriaaleja.



**1 839 tCO<sub>2</sub>e suorat päästöt ja  
kiinteistökannan ostoenergian  
päästöt (scope 1-2)**

**-33 %  
kiinteistökannan  
ominaispäästöt**

**406 tCO<sub>2</sub>e  
päästösäästöt\***

**158 tCO<sub>2</sub>e  
hiilikädenjälki**

\*Päästösäästöiksi luetaan JTK:n toimenpiteet kiinteistökannan päästöjen pienentämiseksi muun muassa energiaremonttien ja aurinkosähköjärjestelmien kautta. Hiilikädenjälki kuvaa JTK:n tarjoamia ratkaisuja pienentämään toisen osapuolen – tyypillisesti asiakkaan – hiilijalanjälkeä. Vuoden 2023 hiilikädenjälki muodostui sähköautojen latauspistokkeiden käytöstä ja yhdestä pääomavuokralaisen IVL-pumpusta.

## Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa

Varmistamme kannattavan sekä  
eettisen liiketoiminnan ja koti-  
maisena perheyhtiönä maksamme  
kaikki veromme Suomeen.



Lisäämme energiaoma-  
varaisuuttamme ja pienennämme  
siten liiketoimintamme riskejä.



Varmistamme kiinteistöjemme  
arvon nousun ennakoivalla ja  
kestävällä kiinteistökehityksellä.



Valmistaudumme tulevaan ja  
varaudumme kestävyysraportoinnin  
vaatimuksiin hyvissä ajoin.  
Raportoimme vastuullisuudestamme  
läpinäkyvästi ja tuomme esiin niin  
onnistumiset kuin kohdatut haasteet.



**23 M€ liikevaihto**

**3,6 M€ energia-  
tehokkuusinwestoinnit**

**4,2 M€ verojalanjälki**

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 4. päivänä 2024 klo 10.00. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi).

## Kokouksessa käsitellään

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

## Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 21.3.2024 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

## Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumishojheet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.tallberg.fi/sijoittajatieto](http://www.tallberg.fi/sijoittajatieto).

## Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2023 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 8.4.2024 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päättyttyä 15.4.2024 alkaen.

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2024

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi). Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla [heini.ristikankare@tallberg.fi](mailto:heini.ristikankare@tallberg.fi).

| Konserni lyhyesti                        | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto, milj.euroa                  | 22,6            | 24,4            |
| -muutos %                                | -7,5            | 27,4            |
| Voitto ennen veroja, milj.euroa          | 7,8             | 9,1             |
| Tulos/osake, eur                         | 0,26            | 0,31            |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur | 0,35            | 0,44            |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.        | 6,7             | 6,9             |
| Oman pääoman tuotto, % p.a.              | 7,1             | 8,8             |
| Osinko/osake, euroa                      | 0,13            | 0,13            |

|  | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Osakekohtainen oma pääoma, euroa               | 3,70       | 3,57       |
| Konsernin oma pääoma, milj.euroa               | 85,7       | 82,8       |
| -muutos %                                      | 3,5        | 5,2        |
| Omavaraisuusaste markkina-arvosta %            | 57         | 56         |
| Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa      | 5,59       | 5,69       |
| Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa | 223,7      | 232,4      |
| -muutos %                                      | -3,7       | 21,9       |
| Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa   | 67,6       | 70,8       |
| Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi    | 3          | 2,8        |

# Hallituksen toimintakertomus

## 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 vahdittuu lyhyehkön suvantovaiheen jälkeen. Euroalueella inflaation hidastuminen ja vahvat työmarkkinat tukevat viennin kasvua.

Rahoitusolot ovat kiristyneet huomattavasti korkojen nousun vuoksi. Pankkien luotonannon seuranta- ja 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 ennusteen 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 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 toimistotilojen prime-tuottovaatimukset nousivat. Tampereella ja Turussa toimistojen prime-tuottovaade 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. Toimistotilojen kysynnän murros jatkuu. Muutostrendit ovat vaikuttaneet poikkeuksellisen paljon toimistotilojen kysyntään viime vuosina, ja yritysten tarve tarkastella tilankäyttöään jatkuu. Tilasuunnittelua ja -mitoitusta ohjaavat etätö, 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. Hybriditö 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 toimistokeskityksiin. 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.

Liiketilöiden vuokramarkkina on pysynyt vaisuna. Catellan katsauksen mukaan kuluttajaluottamus oli alhaisimmillaan vuoden 2022 lopussa. Viime vuonna kuluttajaluottamus hieman koheni, mutta saldoluokko on yhä selvästi negatiivinen. Taloudellinen tilanne ja työllisyysnäkymät ovat heikentyneet, ja vaikka korot ovat laskeneet, ovat kuluttajat edelleen varovaisia. Pääkaupunkiseudun liiketilöiden 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 kuuluvien muassa Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen tuleva DHL Expressin uusi 16 000 m<sup>2</sup>:n pääajittelukeskus. 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 säilyivät 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 määräalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevat rakennukset A ja B datacenter-operaattori atNorth Oy:lle. Myydyin 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.

### Liikevaihto 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 ennakokäyttöön 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 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 4,0 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 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€).

### Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

| Tunnusluvut                           | 2023   | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| Vuokrausaste, %                       | 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                | 3,70   | 3,57   | 3,40   |
| 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 päätyessä 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 rahavirta-vaikutus oli 10,9 M€ (13,7 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,1 M€ (22,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 16,6 M€ (1,5 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 %).

### 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 2022 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€) ajan-kohtaan 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

| 1 000 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     |
| <b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b> | <b>5,59</b>    | <b>5,69</b>    |

### 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                    | 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. Liike-

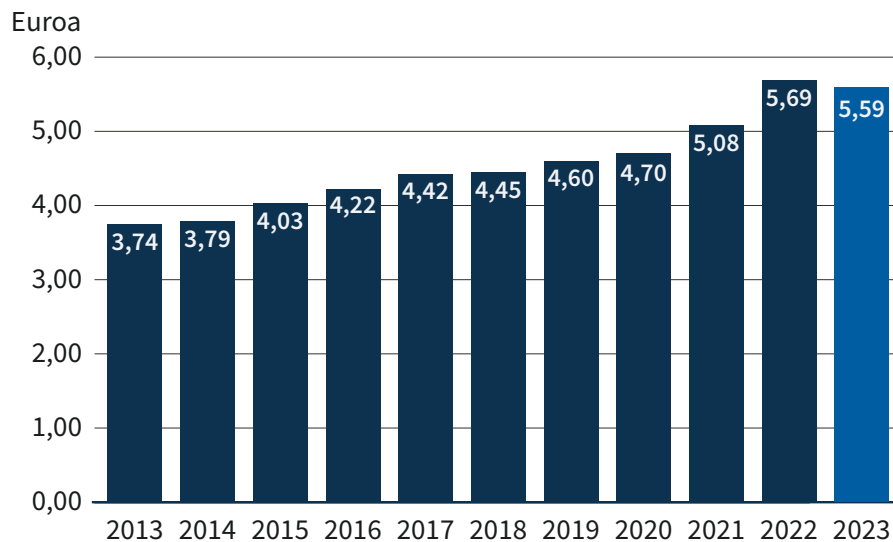
tiloissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

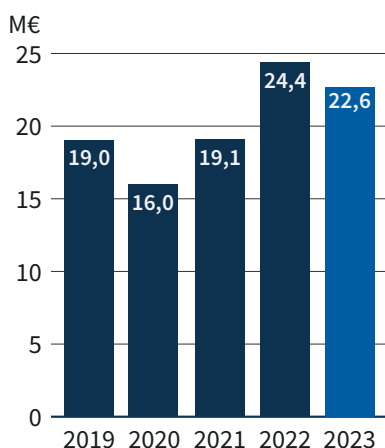
Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5–10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste,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

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

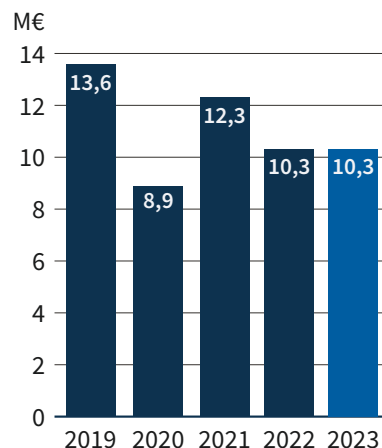
## Osakekohtaisen nettovarallisuuden kehitys markkina-arvoin



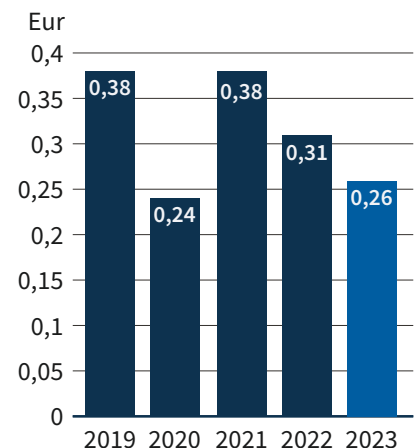
### Liikevaihto M€



### Liikevoitto M€



### Tulos/osake, eur



# Konsernitilinpäätös 2023

## Tuloslaskelma

| 1 000 euroa                                       | Liitetieto | Konserni<br>1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 | Emoyhtiö<br>1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|---|------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                | 1          | <b>22 559</b>               | 24 387          | <b>22 509</b>               | 24 378          |
| Liiketoiminnan muut tuotot                        |            | <b>5 736</b>                | 4 159           | <b>135</b>                  | 5 547           |
| Henkilöstökulut                                   | 2          | <b>-868</b>                 | -935            | <b>-868</b>                 | -935            |
| Poistot ja arvonalentumiset                       | 3          | <b>-6 815</b>               | -6 426          | <b>-83</b>                  | -528            |
| Liiketoiminnan muut kulut                         | 4          | <b>-10 304</b>              | -10 897         | <b>-21 265</b>              | -19 769         |
| <b>Liikevoitto</b>                                |            | <b>10 308</b>               | 10 287          | <b>428</b>                  | 8 693           |
| Rahoitustuotot ja -kulut                          | 5          |                             |                 |                             |                 |
| Korko- ja rahoitustuotot                          |            | <b>961</b>                  | 233             | <b>6 288</b>                | 2 167           |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                  |            | <b>-3 484</b>               | -1 386          | <b>-3 654</b>               | -1 425          |
|   |            | <b>-2 522</b>               | -1 153          | <b>2 634</b>                | 742             |
| <b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b> |            | <b>7 786</b>                | 9 135           | <b>3 063</b>                | 9 436           |
| Tuloverot   | 6          | <b>-1 810</b>               | -2 047          | <b>-186</b>                 | -1 828          |
| <b>Tilikauden voitto</b>                          |            | <b>5 976</b>                | 7 087           | <b>2 877</b>                | 7 607           |

## Tase

| 1 000 euroa                          | Liitetieto | Konserni<br>31.12.2023 | 31.12.2022 | Emoyhtiö<br>31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| <b>Vastaavaa</b>                     |            |                        |            |                        |            |
| <b>Pysyvät vastaavat</b>             |            |                        |            |                        |            |
| Aineettomat hyödykkeet               | 7          | <b>0</b>               | 0          | <b>498</b>             | 553        |
| Aineelliset hyödykkeet               | 7          | <b>173 462</b>         | 175 263    | <b>113</b>             | 84         |
| Sijoitukset                          | 8          | <b>4</b>               | 4          | <b>165 435</b>         | 170 819    |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>    |            | <b>173 467</b>         | 175 267    | <b>166 047</b>         | 171 456    |
| <b>Vaihtuvat vastaavat</b>           |            |                        |            |                        |            |
| Lyhytaikaiset saamiset               |            |                        |            |                        |            |
| Myyntisaamiset                       |            | <b>383</b>             | 390        | <b>117</b>             | 390        |
| Muut saamiset                        |            | <b>2 305</b>           | 1 740      | <b>2 174</b>           | 1 493      |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä |            | <b>0</b>               | 0          | <b>0</b>               | 0          |
| Siirtosaamiset                       | 9          | <b>370</b>             | 157        | <b>1 225</b>           | 1 088      |
| Rahat ja pankkisaamiset              |            | <b>769</b>             | 42         | <b>769</b>             | 42         |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>  |            | <b>3 827</b>           | 2 329      | <b>4 285</b>           | 3 013      |
| <b>Vastaavaa yhteensä</b>            |            | <b>177 294</b>         | 177 597    | <b>170 332</b>         | 174 469    |



## Tase

| 1 000 euroa                        | Liitetieto | Konserni<br>31.12.2023 | 31.12.2022 | Emoyhtiö<br>31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| <b>Vastattavaa</b>                 |            |                        |            |                        |            |
| <b>Oma pääoma</b>                  |            |                        |            |                        |            |
|                                    | 10         |                        |            |                        |            |
| Osakepääoma                        |            | <b>21 027</b>          | 21 027     | <b>21 027</b>          | 21 027     |
| Edellisten tilikausien voitot      |            | <b>58 729</b>          | 54 653     | <b>52 095</b>          | 47 500     |
| Tilikauden voitto                  |            | <b>5 976</b>           | 7 087      | <b>2 877</b>           | 7 607      |
|                                    |            | <b>85 732</b>          | 82 768     | <b>76 000</b>          | 76 134     |
| <b>Vieras pääoma</b>               |            |                        |            |                        |            |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b> |            |                        |            |                        |            |
|                                    | 11         |                        |            |                        |            |
| Laskennalliset verovelat           |            | <b>2 313</b>           | 2 571      | <b>0</b>               | 0          |
| Lainat rahoituslaitoksilta         |            | <b>76 000</b>          | 81 000     | <b>76 000</b>          | 81 000     |
|                                    |            | <b>78 313</b>          | 83 571     | <b>76 000</b>          | 81 000     |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b> |            |                        |            |                        |            |
|                                    | 12         |                        |            |                        |            |
| Lainat rahoituslaitoksilta         |            | <b>5 000</b>           | 4 078      | <b>5 000</b>           | 4 078      |
| Saadut ennakot                     |            | <b>211</b>             | 345        | <b>211</b>             | 345        |
| Ostovelat                          |            | <b>1 443</b>           | 1 470      | <b>214</b>             | 169        |
| Velat saman konsernin yrityksille  |            | <b>0</b>               | 0          | <b>10 064</b>          | 10 963     |
| Muut lyhytaikaiset velat           |            | <b>3 201</b>           | 2 408      | <b>1 488</b>           | 975        |
| Siirtovelat                        |            | <b>3 393</b>           | 2 956      | <b>1 355</b>           | 805        |
|                                    |            | <b>13 248</b>          | 11 258     | <b>18 332</b>          | 17 334     |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>      |            | <b>91 562</b>          | 94 829     | <b>94 332</b>          | 98 334     |
| <b>Vastattavaa yhteensä</b>        |            | <b>177 294</b>         | 177 597    | <b>170 332</b>         | 174 469    |

# Rahavirtalaskelma

| 1 000 euroa   | Konserni        |                 | Emoyhtiö        |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |                 |                 |                 |                 |
| Tilikauden voitto                                       | 5 976           | 7 087           | 2 877           | 7 607           |
| Oikaisut  |                 |                 |                 |                 |
| Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa           |                 |                 |                 |                 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut                        | -8 103          | -3 716          | 615             | -4 953          |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | 6 815           | 6 426           | 83              | 528             |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                | 2 522           | 1 153           | -2 634          | -742            |
| Verot   | 1 810           | 2 047           | 186             | 1 828           |
| Muut  |                 |                 |                 |                 |
| Käyttöpääoman muutokset                                 |                 |                 |                 |                 |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos                      | -1 131          | -1 140          | -336            | -1 417          |
| Osto- ja muiden velkojen muutos                         | 2 984           | 850             | -710            | 286             |
| Maksetut korot ja rahoituskulut                         | -2 698          | -1 175          | -2 868          | -1 183          |
| Saadut korot ja rahoitustuotot                          | 702             | 233             | 6 029           | 2 136           |
| Maksetut verot  | -757            | -1 480          | -757            | -1 477          |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         | <b>8 120</b>    | <b>10 286</b>   | <b>2 485</b>    | <b>2 613</b>    |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                         |                 |                 |                 |                 |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | -9 389          | -45 310         | -52             | -17 006         |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                        | 0               | 0               | 0               | -16 853         |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                           | 0               | 0               | 5 383           | 0               |
| Sijoitusten myyntitulot                                 | 10 858          | 13 662          | 0               | 8 905           |
| Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä                  | -1 774          | -1 467          | 0               | -489            |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     | <b>-304</b>     | <b>-33 116</b>  | <b>5 331</b>    | <b>-25 443</b>  |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                           |                 |                 |                 |                 |
| Lainojen nostot   | 12 500          | 26 578          | 12 500          | 26 578          |
| Lainojen takaisinmaksut                                 | -16 578         | -1 500          | -16 578         | -1 500          |
| Maksetut osingot  | -3 012          | -3 012          | -3 012          | -3 012          |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            | <b>-7 090</b>   | <b>22 066</b>   | <b>-7 090</b>   | <b>22 066</b>   |
| Rahavarojen muutos                                      | 727             | -764            | 727             | -764            |
| Rahavarat tilikauden alussa 1.1.                        | 42              | 806             | 42              | 806             |
| Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. (*)                 | 769             | 42              | 769             | 42              |

(\*Rahavaroissa on esitetty rahoitusarvopaperi

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Perustiedot

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiö-konserni, 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 tasa-poistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

### Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

|   |         |
|---|---------|
| Toimistorakennukset .....                       | 2 %     |
| Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset ..... | 3 %     |
| Koneet- ja kalusto.....                         | 25 %    |
| Muut pitkävaikutteiset menot .....              | 10-20 % |

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

### Rahoitusvälineiden arvostaminen

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

### Myynnin tuloutus

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

### Ylläpitokulut

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

### Nettovuokratuotto

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

### Liikevoitto

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

### Eläkekulujen jaksotus

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

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

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur   | Konserni<br>2023 | 2022          | Emoyhtiö<br>2023 | 2022          |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>1. Liikevaihto</b>   |                  |               |                  |               |
| Vuokratuotot  | 22 534           | 24 364        | 22 491           | 24 364        |
| Muu myynti  | 25               | 23            | 18               | 14            |
|   | <b>22 559</b>    | <b>24 387</b> | <b>22 509</b>    | <b>24 378</b> |
| <b>2. Henkilöstökulut</b>   |                  |               |                  |               |
| Palkat ja palkkiot  | 693              | 746           | 693              | 746           |
| Eläkemaksut   | 116              | 133           | 116              | 133           |
| Muut henkilösivukulut   | 59               | 56            | 59               | 56            |
|   | <b>868</b>       | <b>935</b>    | <b>868</b>       | <b>935</b>    |
| Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella  | 4                | 5             | 4                | 5             |
| Johdon palkkiot   |                  |               |                  |               |
| Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot   | 363              | 367           | 363              | 367           |
| <b>Eläkesitoumukset</b>   |                  |               |                  |               |
| Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 47.850,87eura (47.238,00 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            | 6 244         | 0                | 0             |
| Koneet ja kalusto   | 215              | 158           | 38               | 28            |
| Muut aineelliset hyödykkeet   | 12               | 25            | 45               | 0             |
| Arvonalentumiset sijoituksista  | 0                | 0             | 0                | 500           |
|   | <b>6 815</b>     | <b>6 426</b>  | <b>83</b>        | <b>528</b>    |
| <b>4. Liiketoiminnan muut kulut</b>   |                  |               |                  |               |
| Ylläpitokulut   | 8 896            | 9 360         | 19 851           | 18 232        |
| Kiinteistökehitys   | 162              | 209           | 162              | 209           |
| Myynti- ja markkinointikulut  | 224              | 327           | 224              | 327           |
| Ulkopuoliset palvelut   | 542              | 537           | 542              | 537           |
| Atk-kulut   | 99               | 98            | 99               | 98            |
| Muut hallintokulut  | 380              | 366           | 386              | 365           |
|   | <b>10 304</b>    | <b>10 897</b> | <b>21 265</b>    | <b>19 769</b> |
| Nettovuokratuotto   | 13 662           | 15 028        |                  |               |
| Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:  |                  |               |                  |               |
| Tilintarkastuspalvelut  | 71               | 31            | 71               | 31            |
| Toimeksiannot   | 0                | 28            | 0                | 28            |
|   | <b>71</b>        | <b>59</b>     | <b>71</b>        | <b>59</b>     |
| <b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>  |                  |               |                  |               |
| Muut korko- ja rahoitustuotot   |                  |               |                  |               |
| Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä  | 0                | 0             | 5 327            | 2 159         |
| Muilta  | 961              | 233           | 961              | 8             |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä  | <b>961</b>       | <b>233</b>    | <b>6 288</b>     | <b>2 167</b>  |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut  |                  |               |                  |               |
| Saman konsernin yhtiöille   | -10              | -4            | -180             | -44           |
| Muille  | -3 474           | -1 382        | -3 474           | -1 381        |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä   | <b>-3 484</b>    | <b>-1 386</b> | <b>-3 654</b>    | <b>-1 425</b> |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>  | <b>-2 522</b>    | <b>-1 153</b> | <b>2 634</b>     | <b>742</b>    |

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur                           | Konserni<br>2023 | 2022         | Emoyhtiö<br>2023 | 2022         |
|-------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>6. Tuloverot</b>                 |                  |              |                  |              |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 1 659            | 1 848        | 186              | 1 828        |
| Laskennallisen verovelan muutos     | 151              | 199          | 0                | 0            |
|                                     | <b>1 810</b>     | <b>2 047</b> | <b>186</b>       | <b>1 828</b> |

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur  | Konserni<br>2023 | 2022           | Emoyhtiö<br>2023 | 2022       |
|--|------------------|----------------|------------------|------------|
| <b>7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet</b>                      |                  |                |                  |            |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>  |                  |                |                  |            |
| Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.                                    |                  |                | 553              | 0          |
| Lisäykset 1.1.–31.12.  |                  |                | 543              | 553        |
| Vähennykset 1.1.–31.12.  |                  |                | -553             | 0          |
| Hankintameno 31.12.  |                  |                | 543              | 553        |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.                           |                  |                | 0                | 0          |
| Poistot 1.1.–31.12.  |                  |                | -45              | 0          |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  |                  |                | 498              | 553        |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>                               |                  |                | <b>498</b>       | <b>553</b> |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>  |                  |                |                  |            |
| Maa- ja vesialueet 1.1.  | 38 882           | 34 560         |                  |            |
| Lisäykset 1.1.–31.12.  | 9                | 7 879          |                  |            |
| Vähennykset 1.1.–31.12.  | -1 402           | -3 557         |                  |            |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 37 488           | 38 882         |                  |            |
| Rakennukset hankintameno 1.1.  | 184 378          | 149 245        |                  |            |
| Lisäykset 1.1.–31.12.  | 9 103            | 44 276         |                  |            |
| Vähennykset 1.1.–31.12.  | -6 798           | -9 143         |                  |            |
| Hankintameno 31.12.  | 186 682          | 184 378        |                  |            |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.                           | -50 621          | -47 137        |                  |            |
| Vähennysten kertyneet poistot  | 2 397            | 3 542          |                  |            |
| Lisäykset (yrityshankinnat)  | 0                | -783           |                  |            |
| Poistot 1.1.–31.12.  | -6 587           | -6 244         |                  |            |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 131 871          | 133 757        |                  |            |
| Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1. | 2 248            | 1 876          | 243              | 243        |
| Lisäykset 1.1.–31.12.  | 448              | 381            | 129              | 0          |
| Vähennykset 1.1.–31.12.  | -156             | -9             | -156             | 0          |
| Hankintameno 31.12.  | 2 541            | 2 248          | 216              | 243        |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.                           | -1 667           | -1 494         | -159             | -131       |
| Vähennysten kertyneet poistot  | 94               | 9              | 94               | 0          |
| Poistot 1.1.–31.12.  | -227             | -182           | -38              | -28        |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 740              | 581            | 113              | 84         |
| Keskeneräiset hankinnat 1.1.   | 2 043            | 7 012          |                  |            |
| Lisäykset 1.1.–31.12.  | 10 932           | 6 727          |                  |            |
| Vähennykset 1.1.–31.12.  | -9 612           | -302           |                  |            |
| Siirrot 1.1.–31.12.  | 0                | -11 393        |                  |            |
| Kirjanpitoarvo 31.12.  | 3 363            | 2 043          |                  |            |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>                               | <b>173 462</b>   | <b>175 263</b> | <b>113</b>       | <b>84</b>  |

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur                            | Konserni<br>2023 | 2022     | Emoyhtiö<br>2023 | 2022           |
|--------------------------------------|------------------|----------|------------------|----------------|
| <b>8. Sijoitukset</b>                |                  |          |                  |                |
| Tytäryhtiöosakkeet                   |                  |          |                  |                |
| Hankintameno 1.1.                    |                  |          | 53 709           | 50 705         |
| Lisäykset 1.1.–31.12.                |                  |          | 0                | 11 025         |
| Vähennykset 1.1.–31.12.              |                  |          | 0                | -8 021         |
| Hankintameno 31.12.                  |                  |          | 53 710           | 53 709         |
| Muut osakkeet                        |                  |          |                  |                |
| Hankintameno 1.1.                    | 4                | 1        | 0                | 0              |
| Lisäykset 1.1.–31.12.                | 0                | 3        | 0                | 0              |
| Vähennykset 1.1.–31.12.              |                  |          |                  |                |
| Hankintameno 31.12.                  | 4                | 4        | 0                | 0              |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä |                  |          |                  |                |
| Lainasaamiset (konsernitili)         |                  |          | 111 726          | 117 110        |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>          | <b>4</b>         | <b>4</b> | <b>165 435</b>   | <b>170 819</b> |

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 53,7 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 68,3 Meur. Kahdenkymmenen yhden 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<br>omistusosuus | Emoyhtiön<br>omistusosuus |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo</b> |                           |                           |
| Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo                     | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa                         | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki                 | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki                         | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki                   | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy MotorCenter Konala, Helsinki                        | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy GCC Kerca II, Kerava                                | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Kappelitie 6, Espoo                                 | 100 %                     | 100 %                     |
| Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo                         | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Liukumäentie 15, Helsinki                           | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki                   | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Muijala, Lohja                                      | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Sinimäentie 6, Espoo                                | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Sinikalliontie 7, Espoo                             | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa                     | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Pressi Smart Premises B, Vantaa                     | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Otaniemen Laurea, Espoo                             | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää               | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Konalaterra, Helsinki                               | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää                     | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi             | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa                           | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Opus1, Helsinki                                     | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa                            | 100 %                     | 100 %                     |
| Koy Vantaan Äyri, Vantaa                                | 100 %                     | 100 %                     |

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

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur                                   | Konserni<br>2023 | 2022 | Emoyhtiö<br>2023 | 2022  |
|---|------------------|------|------------------|-------|
| <b>9. Siirtosaamiset</b>                    |                  |      |                  |       |
| Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät: |                  |      |                  |       |
| Kiinteistökaupoista                         | 0                | 37   | 0                | 37    |
| Jaksotetut vuokralaismuutokset              | 0                | 0    | 827              | 1 020 |
| Rahoitussaamiset                            | 259              | 31   | 259              | 31    |
| Muut saamiset                               | 111              | 90   | 139              | 0     |
|   | <b>370</b>       | 157  | <b>1 225</b>     | 1 088 |

## Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

|   | Osakkeiden lkm | Kirjanpitoarvo 1000 euroa |
|---|----------------|---------------------------|
| <b>10. Oma pääoma</b>                               |                |                           |
| <b>2010</b> Osakkeet yhteensä 1.1.2010              | 26 407 030     | 21 027                    |
| Omia osakkeita 1.1.2010                             | 182 509        |                           |
| Omien osakkeiden hankinta                           | 1 096 501      |                           |
| Omien osakkeiden mitätöinti                         | -1 279 010     |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2010                        | 25 128 020     | 21 027                    |
| <b>2011</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -9 185         |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2011                        | 25 118 835     | 21 027                    |
| <b>2012</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -1 830         |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2012                        | 25 117 005     | 21 027                    |
| <b>2013</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -12 675        |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2013                        | 25 104 330     | 21 027                    |
| <b>2014</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -120           |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2014                        | 25 104 210     | 21 027                    |
| <b>2015</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -1 333 158     |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2015                        | 23 771 052     | 21 027                    |
| <b>2016</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -4 732         |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2016                        | 23 766 320     | 21 027                    |
| <b>2017</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -16 380        |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2017                        | 23 749 940     | 21 027                    |
| <b>2018</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -9 756         |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2018                        | 23 740 184     | 21 027                    |
| <b>2019</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -3 017         |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2019                        | 23 737 167     | 21 027                    |
| <b>2020</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | -570 701       |                           |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2020                        | 23 166 466     | 21 027                    |
| <b>2021</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2021            | 23 166 466     | 21 027                    |
| <b>2022</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2022            | 23 166 466     | 21 027                    |
| <b>2023</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2023            | 23 166 466     | 21 027                    |

## Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

| 1 000 eur                    | Konserni<br>2023 | 2022   | Emoyhtiö<br>2023 | 2022   |
|------------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| Osakepääoma 1.1.             | 21 027           | 21 027 | 21 027           | 21 027 |
| Osakepääoma 31.12.           | 21 027           | 21 027 | 21 027           | 21 027 |
| Kertyneet voittovarot 1.1.   | 61 741           | 57 665 | 55 107           | 50 511 |
| Osingonjako                  | -3 012           | -3 012 | -3 012           | -3 012 |
| Tilikauden tulos             | 5 976            | 7 087  | 2 877            | 7 607  |
| Kertyneet voittovarot 31.12. | 64 705           | 61 741 | 54 972           | 55 107 |
| Oma pääoma yhteensä          | 85 732           | 82 768 | 76 000           | 76 134 |
| Jakokelpoiset varat          |                  |        | 54 972           | 55 107 |

### 11. Pitkäaikaiset velat

|                          |       |       |   |   |
|--------------------------|-------|-------|---|---|
| Laskennalliset verovelat |       |       |   |   |
| Tilinpäätössiirroista    | 2 313 | 2 571 | 0 | 0 |

### 12. Lyhytaikaiset velat

|                                   |       |       |        |        |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Velat saman konsernin yrityksille | 0     | 0     | 10 064 | 10 963 |
| Lainat tytäryhtiöille             | 0     | 0     | 10 064 | 10 963 |
| Siirtovelkojen olennaiset erät    |       |       |        |        |
| Korkojaksotus                     | 1 216 | 430   | 1 216  | 430    |
| Henkilöstökulut                   | 139   | 201   | 139    | 201    |
| Kiinteistökaupoista               | 0     | 64    | 0      | 64     |
| Verojaksotus                      | 1 473 | 0     | 0      | 0      |
| Investointien jaksotukset         | 0     | 1 887 | 0      | 0      |
| Muut                              | 565   | 374   | 0      | 109    |
|                                   | 3 393 | 2 956 | 1 355  | 805    |

## Tilinpäätöksen liitetiedot

| 1 000 eur  | Konserni<br>2023 | 2022   | Emoyhtiö<br>2023 | 2022   |
|--|------------------|--------|------------------|--------|
| <b>13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>       |                  |        |                  |        |
| Koronvaihtosopimukset                                    |                  |        |                  |        |
| Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo                 | 43 000           | 43 000 | 43 000           | 43 000 |
| Koronvaihtosopimusten käypä arvo                         | 1 950            | 3 562  | 1 950            | 3 562  |
| 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    |        |                  |        |
|  | 43 000 000,00    |        |                  |        |

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.



## Tilinpäätöksen liitetiedot

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.

| 1 000 eur  | Konserni<br>2023 | 2022    | Emoyhtiö<br>2023 | 2022   |
|--|------------------|---------|------------------|--------|
| <b>14. Vakuudet ja vastuut</b>                               |                  |         |                  |        |
| Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön |                  |         |                  |        |
| Rahoituslaitoslainat   |                  |         |                  |        |
| Lainat   | 81 000           | 85 078  | 81 000           | 85 078 |
| Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat                   | 0                | 20 000  | 0                | 20 000 |
| Vakuudet   |                  |         |                  |        |
| -kiinteistöyhtiöosakkeet                                     | 25 495           | 40 180  | 25 495           | 40 180 |
| -kiinnitykset kiinteistöihin                                 | 118 282          | 106 366 |                  |        |
| Vakuudet yhteensä  | 143 778          | 146 546 | 25 495           | 40 180 |
| Muut vastuut   |                  |         |                  |        |
| Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin          | 1 000            | 1 000   | 1 000            | 1 000  |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta                    | 837              | 382     | 0                | 0      |
| Muut taloudelliset vastuut                                   |                  |         |                  |        |
| Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu                  | 6 880            | 5 747   |                  |        |

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista 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 Elossa (ex Eläke-Fennia).

### 16. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

# Osakepääoma, osakkeet ja osakkeenomistajat

## Osakepääoman rakenne 31.12.2023

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

## Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2023 (10 suurinta)

| Osakas                          | Osakkeita<br>kpl | Osakkeista ja äänistä<br>% |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|
| 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                        |

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2023 suoraan yhteensä 930 302 osaketta, jotka tuottavat 4,0%:n omistussuuden 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 omistussuuden 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

# Tilintarkastuskertomus

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

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

### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (Y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Lausunnon perustelut

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

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

### Riippumattomuus

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

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme.

Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

### Lisäksi:

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

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

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

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 5.3.2024

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti  
KHT

# Arviointilausunto



## Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 14 kohteen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2023.

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

Arvion kohteena olivat:

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

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 14 kohteen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä ajankohtana 31.12.2023:

**satayhdeksäntoistamiljoonaa kaksisataatuhatta euroa (119.200.000 €).**

Helsinki 31.12.2023  
Catella Property Oy  
Arviointi- ja konsultointi

Handwritten signature of Sini Vedenoja in blue ink.

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

Handwritten signature of Arja Lehtonen in blue ink.

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

# Arviointilausunto



## Kiinteistöarviointilausunto

Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta yhdentoista sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2023.

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

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

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

| Kohteen osoite      | Kaupunki | Kohdetyyppi | Vuokrattava-ala (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|----------|-------------|-----------------------------------|
| Hakakalliontie 13   | Hyvinkää | Varasto     | 15 347,0                          |
| Liukumäentie 15     | Espoo    | Varasto     | 22 505,0                          |
| Metsäpojankuja 3    | Espoo    | Koulu       | 6 801,0                           |
| Ristipellontie 21   | Helsinki | Liike       | 2 419,5                           |
| Rälssintie 10       | Helsinki | Toimisto    | 2 441,0                           |
| Sinikalliontie 7    | Espoo    | Toimisto    | 4 585,0                           |
| Sirrikuja 1         | Helsinki | Varasto     | 4 500,0                           |
| Suomalaistentie 7   | Espoo    | Toimisto    | 6 057,5                           |
| Uutistie 3 C        | Vantaa   | Toimisto    | 5 376,0                           |
| Uutistie 3 B        | Vantaa   | Toimisto    | 5 158,1                           |
| Vantaankoskentie 14 | Vantaa   | Toimisto    | 12 425,2                          |

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

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasiuksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin sataneljämiljoonaa viisisataatuhatta (104.500.000) euroa arvopäivänä 31.12.2023.

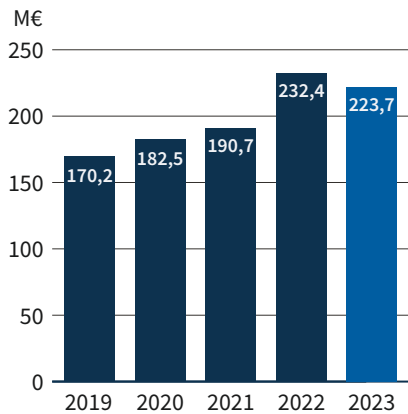
Helsingissä 2.1.2024

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

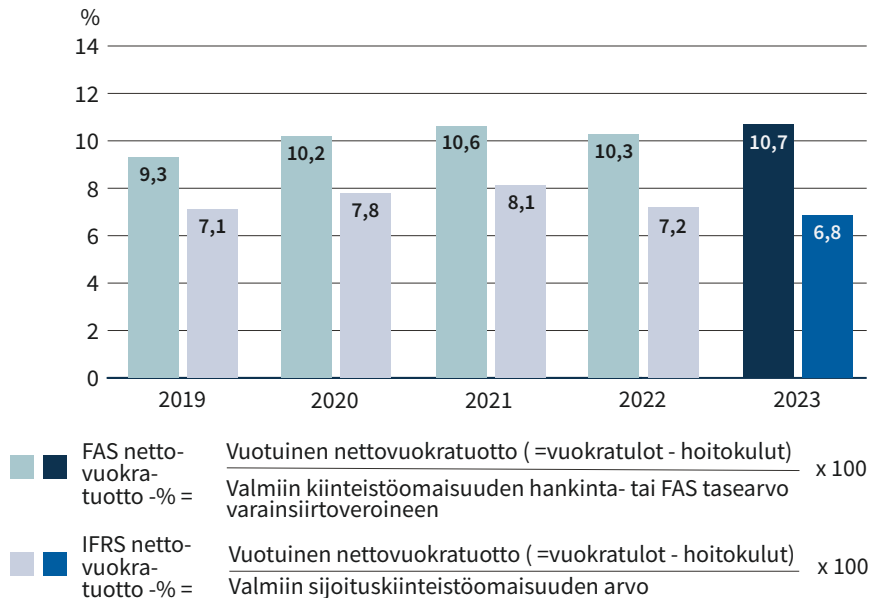
Domna Staff  
Associate, arviointi ja strateginen konsultointi  
JLL Finland Oy

# Kiinteistöomaisuusanalyysit (vuoden lopussa)

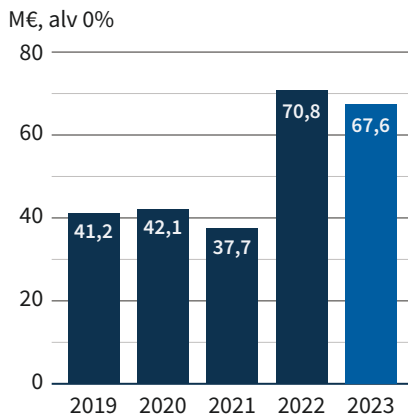
## Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa



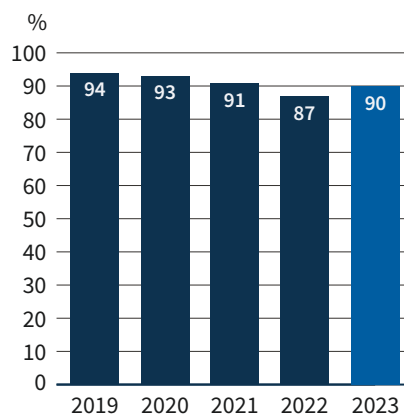
## Nettovuokratuotto



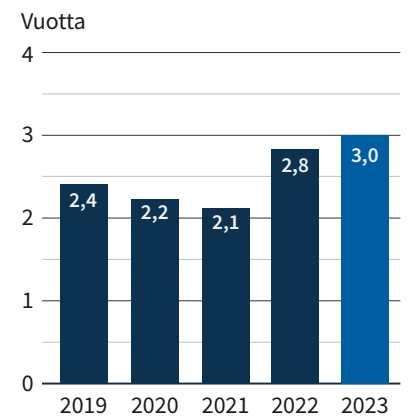
## Vuokrasopimiskannan kokonaisarvo



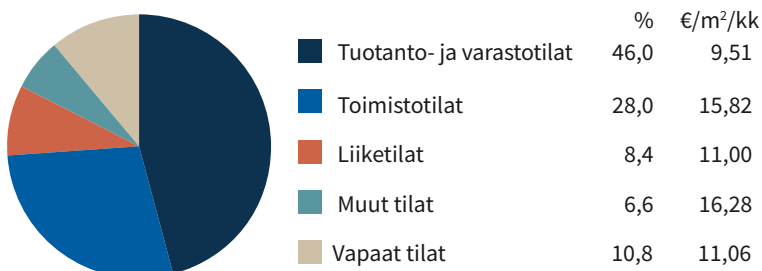
## Tuottopainotettu vuokrausaste



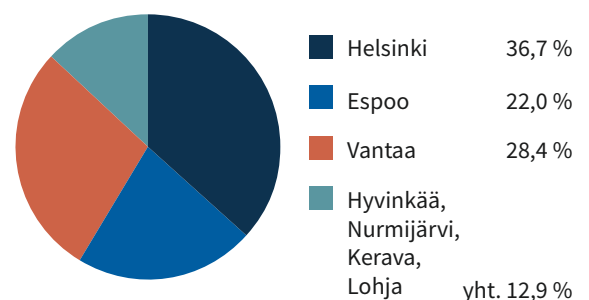
## Vuokrasopimiskannan kestoajan keskiarvo



## Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv 0%)



## Kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen markkina-arvoin





# Kiinteistöyhteenvedo 31.12.2023

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen. Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimistoja teollisuuskiinteistöjä.

| Kiinteistön nimi                | Omistus-<br>osuus % | Yhteensä       | Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup> |               |                      |               | Käyttämätön<br>rakennus-<br>oikeus kem <sup>2</sup> | Hankinta-<br>vuosi |
|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|---|--------------------|
|                                 |                     |                | Liike                             | Toimisto      | Varasto/<br>tuotanto | Muu           |   |                    |
| <b>HELSINKI</b>                 |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy Suutarilan Huoltokeskus     | 100                 | 6 080          |                                   | 1 441         | 3 782                | 857           | 18 285  | 2000               |
| Koy Liukumäentie 15 Helsinki    | 100 <sup>1</sup>    | 23 135         |                                   |               | 23 135               |               |   | 2000               |
| Koy Sirrikujan Teollisuustalo   | 100 <sup>2</sup>    | 4 500          | 2 300                             | 2 200         |                      |               |   | 2007               |
| Koy Kivensilmänkuja 2           | 100 <sup>3</sup>    | 2 885          |                                   | 2 345         | 480                  | 60            | 5 250   | 2007               |
| Koy Helsingin Rälssintie 10     | 100                 | 2 441          | 390                               | 2 051         |                      |               |   | 2008               |
| Koy MotorCenter Konala          | 100                 | 2 389          | 2 325                             |               | 64                   |               |   | 2011               |
| Koy Konalaterra                 | 100                 | 15 068         | 4 886                             | 7 614         | 2 568                |               |   | 2020               |
| Koy Opus 1                      | 100                 | 7 047          |                                   | 6 699         | 307                  | 41            |   | 2022               |
| <b>Yhteensä</b>                 |                     | <b>63 544</b>  | <b>9 901</b>                      | <b>22 350</b> | <b>30 336</b>        | <b>958</b>    | <b>23 535</b>                                       |                    |
| <b>ESPOO</b>                    |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Oy Soffcon Kiinteistö Ab        | 100                 |                |                                   |               |                      |               | 7 564   | 1988               |
| Koy Espoon Suomalaistentie 7    | 100                 | 6 058          | 1 921                             | 2 936         | 1 009                | 192           |   | 2005               |
| Koy Otaniemen Laurea            | 100                 | 6 801          |                                   |               |                      | 6 801         |   | 2020               |
| Koy Kappelikuja 6               | 100                 | 7 431          | 1 314                             | 5 460         | 347                  | 310           |   | 2007               |
| Koy Sinimäentie 6               | 100                 | 13 804         | 673                               |               | 13 131               |               | 6 013   | 2016               |
| Koy Sinikalliontie 7            | 100                 | 4 585          | 443                               | 4 008         | 135                  |               |   | 2016               |
| <b>Yhteensä</b>                 |                     | <b>38 679</b>  | <b>4 351</b>                      | <b>12 404</b> | <b>14 622</b>        | <b>7 303</b>  | <b>13 577</b>                                       |                    |
| <b>VANTAA</b>                   |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy Äyritie 4 Vantaa            | 100                 | 7 853          |                                   | 3 063         | 4 138                | 652           | 4 012   | 1997               |
| Koy Vantaan Äyri                | 100                 |                |                                   |               |                      |               | 24 197  | 1997               |
| Koy Petikon Palvelutalo         | 100                 | 5 588          | 993                               | 1 553         | 1 936                | 1 106         | 130   | 2007               |
| Koy Pressi Smart Premises C     | 100                 | 5 376          | 350                               | 4 045         | 981                  |               | 83  | 2018               |
| Koy Pressi Smart Premises B     | 100                 | 5 158          |                                   | 4 404         | 754                  |               | 227   | 2021               |
| Koy Vantaan Kehämylly           | 100                 | 12 425         | 1 587                             | 10 560        | 278                  |               |   | 2022               |
| <b>Yhteensä</b>                 |                     | <b>36 400</b>  | <b>2 930</b>                      | <b>23 625</b> | <b>8 087</b>         | <b>1 758</b>  | <b>28 649</b>                                       |                    |
| <b>HVINKÄÄ</b>                  |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13 | 100                 | 15 347         |                                   | 831           | 14 180               | 336           |   | 2020               |
| Koy Hyvinkään Muovikatu 4       | 100                 | 7 208          |                                   |               | 7 208                |               | 14 175  | 2021               |
| <b>Yhteensä</b>                 |                     | <b>22 555</b>  |                                   | <b>831</b>    | <b>21 388</b>        | <b>336</b>    | <b>14 175</b>                                       |                    |
| <b>LOHJA</b>                    |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy Muijala                     | 100                 | 3 675          |                                   | 2 705         | 970                  |               | 6 876   | 2011               |
| <b>KERAVA</b>                   |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy GCC Kerca II                | 100                 | 4 298          |                                   | 535           | 3 763                |               | 260   | 2014               |
| <b>NURMIJÄRVI</b>               |                     |                |                                   |               |                      |               |   |                    |
| Koy Nurmijärven Karhunkierros 1 | 100                 | 2 885          |                                   |               | 2 885                |               | 12 311  | 2021               |
| <b>Muut yhteensä</b>            |                     | <b>10 858</b>  |                                   | <b>3 240</b>  | <b>7 618</b>         |               | <b>19 447</b>                                       |                    |
| <b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>          |                     | <b>172 036</b> | <b>17 182</b>                     | <b>62 449</b> | <b>82 050</b>        | <b>10 355</b> | <b>99 383</b>                                       |                    |

<sup>1</sup>Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

<sup>2</sup>Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.

<sup>3</sup>Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

# Kierrättäminen tai uusiokäyttö ovat ilmastotekoja



Vantaankosken Kehämylly-kiinteistöön avattiin maaliskuussa 2024 Pieni Eläinsairaala Morelius. Muutostöissä hyödynnettiin uudelleen käytettyjä lasioivia.

Julius Tallberg-kiinteistöt Oy omistaa pääkaupunkiseudulla yli 20 kiinteistöä useilta eri vuosikymmeniltä. Toisinaan kiinteistön käyttöä ei pystytä enää pidentämään sen kuntoon tai alueen kaavamuutoksiin liittyvien syiden perusteella. Tällöin purkukohteiden käyttökelpoiset materiaalit kartoitetaan.

Jos talon purussa tai muutostöissä tulee vastaan laadukkaita materiaaleja, sisustustuotteita ja käyttöiltään vielä hyödynnettäviä laitteita, ne otetaan talteen. Toistaiseksi Tallberg on tehnyt kartoitusta itse. Tulevaisuuden tavoitteena on parantaa sekä purkukartoitusten että materiaalien uudelleenkäytön seuranta ja tilastointia.

Kierrättäminen on kannattavaa Tallbergin asiakkaille, sillä sen kautta voidaan tarjota tilaratkaisuihin valitsevaan muotoiluun sopivia tuotteita, edullisempia kiinteitä kalusteita tai vaikkapa keittiökoneita.

Tietenkin vain kurasäädetyt materiaalit kierrätetään, muu siirtyy jätteisiin. Tallbergillä on lajitteluun toimintamalli, jota on helppo toteuttaa ja täten myös kierrätyksen käytännön toteutus onnistuu. Asiakkaatkin ovat arvostaneet kustannustehokasta, ekologista asennusta, sillä se on helppo vastuullisuuden muoto.

Ilmastopäästöjen näkökulmasta kiinteistön elinkaaren pidentäminen on aina hyvästä, samoin käyttöaste sekä tarvikkeiden ja materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys. Näistä asioista Tallberg informoikin sidosryhmiään niin uutiskirjein kuin verkkosivujen kautta.

Kiinteistökohtaisilla verkkosivuilla vuokralaiset voivat tarkastella kiinteistötietoja, kuten jätehuolto-ohjeita tai kohteen energiatodistusta. Pyydettyä asiakas saa aina energian tai veden kulutustiedot, sillä Tallberg haluaa kannustaa myös asiakkaitaan oman kulutuksen ja päästöjen seurantaan. Tämän tiedon he voivat halutessaan kertoa taas omille sidosryhmilleen.

## Uuteen käyttöpaikkaan kierrätetään esimerkiksi:

- lasiset väliseinät
- hyväkuntoiset desibeliovet
- metalliset palo-ovet
- talotekniikkaan liittyvät jäähdytyskonvektorit
- saniteettikalusteet



# Kiinteistöimme 31.12.2023

## HELSINKI

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

## ESPOO

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

## VANTAA

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

## LOHJA

- 21 Koy Muijala

## KERAVA

- 22 Koy GCC Kerca II

## NURMIJÄRVI

- 23 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

## HYVINKÄÄ

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





# TALLBERG

## Muutamme unelmat tilaksi

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



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat