



TALLBERG

Julius Tallberg-Fastigheter Abp  
Årsredovisning 2023



# Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsberättelse 2023

## Höjdpunkter 2023

- ▶ Vi lyckades utveckla vår fastighetsportföljen enligt de strategiska målen. Vi genomförde ändringsarbeten för Puuilo Oy och Sonepar Oy, vilket stärkte vår portfölj av affärslokaler i det befintliga fastighetsbeståndet.
- ▶ Kundernas nöjdhet med hyresvärden var fortfarande utmärkt, och NPS, som beskriver rekommendationsbenägenheten, steg högt och var näst bäst i jämförelsen, 58.
- ▶ Vi utvecklade hållbarhetsrapporteringen genom att vidta åtgärder enligt direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD).

## Innehåll

Verkställande direktörens översikt över 2023 .....	3
Kundnöjdhet.....	4
Fastighetsunderhåll .....	6
Ändringsprocess för verksamhetslokaler .....	7
Fastighetsutveckling .....	8
Hållbarhetsarbete 2023 .....	10
Information för aktieägarna .....	12
Styrelsens verksamhetsberättelse .....	13
Koncernbokslut 2023	
Koncernens resultaträkning.....	16
Koncernens balansräkning .....	16
Koncernens kassaflödesanalys.....	18
Noter till bokslutet.....	19
Aktiekapital och aktier .....	26
Moderbolagets förslag till vinstutdelning ..	27
Revisionsberättelse .....	28
Värderingsutlåtanden .....	30
Analyser av fastighetstillgångar.....	32
Sammanfattning av fastigheterna.....	33
Tallberg återvinner.....	34
Våra fastigheter 31.12.2023.....	35

## Räkenskapsperioden totalt



**22,6 mn  
euro**

(24,4 mn euro)  
**Omsättning**



**13,7 mn  
euro**

(15 mn euro)  
**Nettohyresintäkter**



**7,8 mn  
euro**

(9,1 mn euro)  
**Resultat före skatter**



**90 %**  
(87 %)

**Ekonomisk  
uthyrningsgrad**



**67,6 mn  
euro**

(70,8 mn euro)  
**Hyresavtalsstockens  
totala värde**

# Verkställande direktörens översikt över 2023

**Världen är kaotisk! Julius Tallberg-Fastigheter följer med förändringar i den operativa miljön, kommer med prognoser och vill säkerställa sina fastigheters servicenivå även i framtiden.**

Stora förändringar fortsatte att prägla den operativa miljön under 2023. Utmaningarna relaterade till hållbar utveckling och klimatförändringar har blivit en allt mer konkret del av planeringen av affärsverksamheten. Dessutom stramar EU åt taxonomin och kraven på företagens hållbarhetsrapportering. Samtidigt accelererar den tekniska utvecklingen, och AI-appar lanseras för allmänheten.

Förändringar sker också i vår säkerhetsmiljö. Kriget i Ukraina fortsätter, och många cybersäkerhetsrisker har dykt upp, och till exempel risker relaterade till tillgången till energi har också realiserats. Å andra sidan har Finland stärkt sin ställning som en del av västvärlden genom att ansluta sig till försvarsorganisationen Nato. De ovan nämnda förändringarna har återspeglats i ekonomin. Den högre räntenivån och inflationen har påverkat tillgången till finansiering, prisnivån och värderingen av tillgångsposter.

Vi kommer eventuellt inte att återvända till gamla tider utan närmar oss en ny värld.

Vårt sätt har alltid byggt på beredskap och förutseende, och det har vi gjort även nu till exempel i fråga om direktivet om företagens hållbarhetsrapportering CSRD. Vi gjorde en dubbel väsentlighetsanalys enligt direktivet, och med hjälp av den kan vi förbereda oss på den kommande rapporteringen och den insamling av information som behövs när det gäller vår affärsverksamhet. För hela Tallberg-koncernens del är vi beredda att påbörja rapporteringen från och med bokslutet 2025. Vi fortsätter hållbarhetsrapporteringen om fastighetsverksamheten och publicerar en hållbarhetsrapport om verksamheten 2023 i anslutning till årsredovisningen.

En betydande vändning inträffade på fastighetsmarknaden 2023. Medan affärsvolymen året innan var över 7 miljarder euro, var den under fjolåret 2,6 miljarder euro. Den realiserade volymen var ca 37 % av volymen året innan och den lägsta på tio år.

Vi investerade 10,6 miljoner euro i hyresgästrelaterade förändringar samt i renoveringar och energieffektivitet. Ett investeringsobjekt var ändringsarbetena i Kiinteistö Oy Konalaterra i Kånala. Vi förbättrade objektets uthyrningsgrad och stärkte användningen av det som affärslokaler.

Under fjolåret var vårt mål att förbättra den ekonomiska uthyrningsgraden. Vi lyckades med det, eftersom objektens ekonomiska uthyrningsgrad steg med 4 % från året innan till 90 % i slutet av 2023.

Omsättningen för 2023 var 22,6 miljoner euro och resultatet före skatter 7,8 miljoner euro.

Jag vill återigen tacka våra kunder, vår styrelse och våra andra intressenter för ett gott förtroendestärkande samarbete under det gångna året. I synnerhet vill jag tacka våra fantastiska medarbetare och samarbetspartner för ett fint samspel.

Esbo 1.4.2024

**Timo Valtonen**  
verkställande direktör





Business Park Kehämylly i Vanda fick nya restauranglokaler i fjol, och samarbetet med Antell Kehämylly inleddes. Restaurangen serverar bland annat frukost och lunchbuffé.

## Serviceorienterade och omttyckta Tallberg

**Kundrelationsdirektör Jouni Nylund är lätt att nå per telefon. Tillsammans med hyresgästerna diskuteras världsläget och förändringar i arbetslivet.**

Kundrelationsdirektör Jouni Nylund är nöjd med kundnöjdhetsjämförelsen. I undersökningen fick Julius Tallberg-Fastigheter fint betyg.

– Jag tror att vårt personliga grepp har fört oss och kommer att föra oss långt! Som ett litet företag kan vi tillhandahålla smidig service, där man inte behöver köa till telefonväxeln, eftersom man får lätt tag på mig genom att ringa mig direkt. Dessutom upplever jag att även våra kunder är medvetna om att vi som ett tillförlitligt familjeföretag gör långsiktiga investeringar i fastigheter, där hyresgästerna kan agera i lugn och ro.

Jouni Nylund berättar att Tallberg även framöver vill infria förväntningarna. Utöver undersökningar och önskemål som framställs i dem är det viktigt att bemöta och lyssna på kunderna.

– Tillsammans med våra kunder arbetar vi till exempel för att det ska vara attraktivt att arbeta på kontoret. Vi är arbetslivsexperten och sparrar våra kunder.

Tallbergs mål är att betjäna kunderna på ett heltäckande sätt. Utöver de egentliga hyreslokalerna kan vi utveckla hela fastigheten – även dess tjänster. I en omfattande intressentenkät 2023 samlade vi in information om befintliga och potentiella kunders behov av lokaler inklusive tjänster. Kunderna prioriterar främst ett bra läge och goda trafikförbindelser. En tredje väsentlig faktor är lokalernas trivsel. Utöver dessa grundläggande kriterier vill man ha en högklassig restaurang i anslutning till kontoret. Många värdesätter också motionsmöjligheter.

– Vi vill uttryckligen utveckla denna sida. Vad annat vill kunder eller medarbetare ha i anslutning till arbetsplatsen? Vi utvecklar aktivt tjänsterna i alla våra fastigheter, såsom i Business Park Kehämylly i Vanda-forsen, där det finns en hel del kontors- och affärslokaler. Processen pågår, men vi har redan renoverat restauranglokalerna och startat samarbetet med lunch- och personalrestaurangen Antell, som serverar läcker mat. Miljön är inbjudande!

## I toppen när det gäller kundnöjdhet

Julius Tallberg-Fastigheter Abp fick även i år toppbetyg i KTI Kiinteistötieto Oy:s kundnöjdhetsjämförelse av verksamhetslokaler. Jämförelsematerialet omfattade 23 företag.

NPS, som beskriver rekommendationsbenägenheten, var 58 och näst bäst i jämförelsen. Resultatet är mycket bra, eftersom medeltalet för NPS var 36 i jämförelsen. Även den totala nöjdheten på skalan 1–5 var berömvärd och uppgick till 4,03.

– Andelen personer som aktivt skulle rekommendera Tallberg ökade från året innan, och nettorekommendationsindexet var näst högst i jämförelsen. Tallberg fick ros i synnerhet för servicevilligheten och den smidiga skötseln av ärenden.

Enkätens svarsprocent var 72 %. Sammanlagt 2 764 telefonintervjuer gjordes för enkäten.

**I Tallberg-Fastigheters kundrelationer ligger fokus på personlighet, tillförlitlighet och flexibilitet i kombination med en aktiv operativ modell.**

**Jouni Nylund, kundrelationsdirektören**

I Kehämylly finns också Regus entréjänster och coworking-lokaler för privatföretagare och andra som behöver ett skrivbord. Även utomstående personer och organisationer kan hyra de renoverade möteslokalerna.

I Kehämylly gjordes också andra grundläggande renoveringar av bland annat passagekontrollen och belysningen. I anslutning till en tidigare energirenovering förnyades byggnadsautomationen och ventilationen. Ett solenergisystem installerades 2023, och på gården finns laddningsstationer för elbilar.

All verksamhet har även en annan viktig sida utöver trivsel: lokalerna ska främja kundernas affärsverksamhet.

– Det är ju i sista hand fråga om det! Vår centrala idé är att erbjuda kunderna de bästa framgångsmöjligheterna. Kontinuitet ligger i allas intresse.



# Mer hållbara alternativ även för hyresgäster

**Tallberg investerar hela tiden i fastigheternas energieffektivitet och förnybara energikällor. Även hyresgästerna erbjuds hållbara alternativ, till exempel ökade vi antalet laddstationer för elbilar redan innan behovet av dem började öka.**

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har i årtal förbättrat sina befintliga fastigheters energieffektivitet med hjälp av smart byggnadsautomation och ventilationssystem samt belysningslösningar. Dessutom köper vi alltid förnybar elenergi. Det här beror på att vi strävar efter en hållbar verksamhet på alla fronter från underhåll till renoveringar.

**Det väsentliga för fastighetsunderhållet är effektivt underhåll och reparationer efter behov. I bästa fall utförs arbetet så att hyresgästen inte ens lägger märke till reparationsbehovet.**

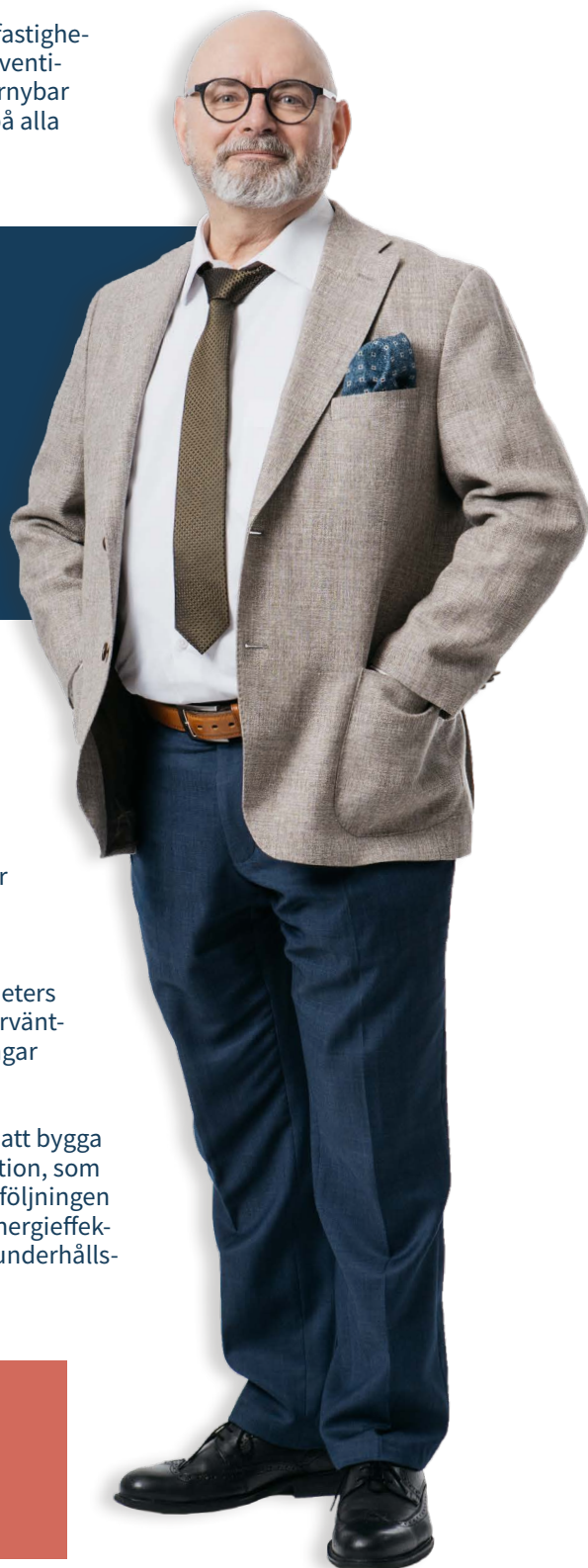
**Kari Oja, fastighetsdirektör**

Enligt en intressentundersökning från 2023 förväntar sig både befintliga och potentiella kunder att verksamheten är hållbar. Dessa förväntningar tar sig olika uttryck. Ett konkret exempel är effektiva laddstationer för elbilar, eftersom antalet eldrivna tjänstebilar ökar snabbare än andra bilar. Tallberg följer med samhällstrender och började förse fastigheter med effektiva laddstationer redan några år innan elektrifieringen av bilparken började ta fart. För närvarande finns det sammanlagt 125 laddningsplatser i anslutning till Tallbergs fastigheter.

Enligt intressentundersökningen styrs företagets intresse för fastigheters hållbarhet även av intressenternas, värdekedjans och branschens förväntningar och krav. Å andra sidan vill man också värna om sina värderingar eller sitt varumärke.

Tallberg-fastigheter har satsat på förnybar energiproduktion genom att bygga ut jordvärme- och solenergisystem. Förnyelsen av byggnadsautomation, som i allmänhet sker i anslutning till energirenoveringar, underlättar uppföljningen av förhållandena i fastigheterna samt reglerar ventilationen på ett energieffektivt sätt. Fastigheternas funktioner följs upp med hjälp av en digital underhållsbok, och dess data utnyttjas till allas gemensamma fördel.

**Tallbergs fastigheter har redan 125 laddningsstationer för elbilar.**



# Ändringsarbeten planeras tillsammans – Tallberg sköter jobbet



Från vänster till höger: Jouni Nylund, Tallbergs kundrelationsdirektör, Puuilos vd Juha Saarela, Henri Källman från Readcon Oy och Janne Paananen från Puuilo.

## I byggmaterialkedjan Puuilos projekt renoverades en hyreslokal på över 3 000 kvadratmeter på fastigheten Konalaterna.

I november 2023 öppnade byggmaterialkedjan Puuilo en ny butik på Tallbergs fastighet Konalaterna i Kånala i Helsingfors. Läget var lämpligt för Puuilo, fastigheten är belägen vid bra trafikförbindelser och på gården finns många parkeringsplatser.

Innan butiken öppnades utfördes en hel del arbeten i lokalen på över 3 000 kvadratmeter! På Puuilos och Tallbergs gemensamma initiativ ansökte man om en ändring av detaljplanen 2021, eftersom den dåvarande planen inte möjliggjorde detaljhandel. När det blev möjligt startade den gemensamma planeringen. Utöver rymliga inomhusutrymmen ville Puuilo ha en ny entré, uppvärmda lagerlokaler och ett lagerområde utomhus.

– Ändringsarbetena i objektet påbörjades i mars 2023 med rivning av lätta konstruktioner, berättar projektchef Kimmo Okker, som ansvarade för projektet för Tallbergs del.

I detta skede kunde Puuilo fokusera på sin affärsverksamhet, medan Tallberg sökte fram de bästa lösningarna för byggfaserna. Information utbyttes aktivt mellan parterna. Puuilos vd Juha Saarela har efter projektet varit nöjd med Tallbergs operativa modell, eftersom han hela tiden var informerad om vad som pågick på byggarbetsplatsen. Till exempel har sakkunniga alltid varit på plats vid byggarbetsplatssynerna, och tidschema höll.

– Det var lätt att samarbeta med Puuilo, konstaterar Okker.

Fastigheten uppdaterades grundligt under projektet. Energieffektiviteten förbättrades genom att installera jordvärme, och på taket installerades solpaneler som försör fastighetens alla hyresgäster med ekologisk energi.

– Den dagliga verksamheten för fastighetens andra användare kunde samordnas med reparationsarbetena, berättar Kimmo Okker.

Konalaterna var ett attraktivt objekt även för närliggande Sonepar Suomi Oy, som levererar elektrisk utrustning till proffs, och även deras önskade lokallösningar genomfördes innan de flyttade in i lokalerna. Butikschef Heli Lähdeaho har varit mycket nöjd med genomförandet.

**Julius Tallberg-Fastigheter  
utför både små och stora  
ändringsarbeten i affärs- och  
kontorslokaler tillsammans med  
kunden och entreprenörerna.**

# Utveckling är samarbete

Tallberg Bolagens fastighets- och regionutveckling följer noga med stadsplaneringen i huvudstadsregionen och kranskommunerna. Ibland kan en byggnad inte längre användas i sitt ursprungliga syfte, och då behövs samarbete med myndigheter för att ändra användningssyftet och planen. Dessutom utnyttjas kompetens som innehas av andra experter, såsom arkitekter samt konstruktions- och VVS-planerare. Då kan man utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet samt minska byggande och relaterade utsläpp.

”Ensam fixar man inte det här!  
Utveckling förutsätter omfattande  
samarbete med olika parter.”

Anne Tiainen, fastighetsutvecklingsdirektör







Visualiseringsbild av ett planerat nybygge vid Hakakalliontie 13 i Hyvinge.

## Helsingfors

**Kvarnösgränden 2.** Fastigheten är belägen i centrum av stadsdelen Kvarnbäcken. I närheten finns ett köpcenter, motionstjänster och yrkeshögskolan Metropolia. Den nya detaljplanen, som möjliggör 4 750 m<sup>2</sup> våningsyta för bostäder och 3 500 m<sup>2</sup> våningsyta för affärs- och verksamhetslokaler, vann laga kraft 16.5.2023.

**Kärrensgränden 1.** Utvecklingen av fastigheten i stadsdelen Gårdsbacka i östra Helsingfors från en produktions- och lagerfastighet till affärslokaler framskred i november 2022 då kedjan Tokmanni öppnade en butik på första våningen. Fastighetens andra våning utvecklas genom en planändring till bland annat motions- och fritidslokaler, utbildnings- och undervisningslokaler samt små lagerlokaler.

## Esbo

**Karaåkersvägen 11–13.** Kera planeras att bli ett urbant centra vid Ring II och järnvägen. På tomten planeras kontorslokaler med en yta på 6 000 m<sup>2</sup>, en parkeringsanläggning, lokaler för en dagligvarubutik och ett gym samt över 14 000 kvadratmeter bostadsyta. Planen väntas vinna laga kraft i början av 2025.

**Skogsmansgränden 3.** På tomten i Norra Hagalund och den bredvidliggande tomten, som ägs av Esbo stad, planeras ett kvarter med bostadshöghus och en parkeringsanläggning. Planläggningen väntas fortsätta 2024, då utkastet till Esbo stads nya generalplan blivit framlagt. Yrkeshögskolan Laurea, som hyr lokalerna, förlängde hyresavtalet till 2026.

## Vanda

**Örevägen 4–6.** Planändringen för att ändra kvartersområdet till bostadskvarter fortsätter 2024. Målet för planläggningsområdet är en byggrätt för bostadsvåningshus med en våningsyta på ca 35 000–45 000 m<sup>2</sup>. Planläggningen ingår i Vanda stads planläggningsprogram 2024–2026.

## Hyvinge

**Hakakalliontie 13.** Genom en planändring eftersträvas ytterligare byggrätt på ca 10 000 m<sup>2</sup> våningsyta i objektet. Detta skulle möjliggöra byggande av en ny lager- och industribyggnad på den obebyggda delen av tomten. Planförslaget var framlagt till 2.2.2024.

---

Utvecklingen av Konalaterna i Kånala i Helsingfors till affärslokaler började 2021. Småindustri- och kontorsfastigheten hade ett attraktivt läge för byggmaterialkedjan Puuilo, som sökte efter hyreslokaler, men den dåvarande planen möjliggjorde inte sådan företagsverksamhet. Julius Tallberg-Fastigheter kontaktade planläggningsmyndigheterna och ansökte om tillstånd för en avvikelse från detaljplanen. Därefter renoverades fastigheten 2022–2023. Puuilo öppnade en butik med 3 000 kvadratmeter i november 2023. Genom åtgärderna kunde man utnyttja den befintliga byggnaden och öka det lokala serviceutbudet.

---

# Hållbarhetsarbete 2023

Vi fortsatte målmedvetet vårt hållbarhetsarbete genom att publicera Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s andra hållbarhetsrapport 2023. Rapporten innehåller information om väsentliga händelser under året och de viktigaste nyckeltalen för respektive fyrahållbarhetsteman. Dessutom berättar vi hur vi har framskridit mot hållbarhetsmålen och hurdana åtgärder vi vidtagit för att nå dem.

## Vi möjliggör sunda lösningar för verksamhetslokaler

Vi ser till att fastigheterna är hälsosamma och energieffektiva genom renoveringar av energisystem och byggnadsautomation samt distansuppföljning av byggnaderna i realtid.



I en kundnöjdhetsjämförelse fick vi den näst bästa rekommendationsbenägenheten, och våra kunders totala nöjdhet var den tredje bästa i jämförelsen.



Vi utredde våra kunders behov av verksamhetslokaler genom en omfattande intressentundersökning och fick god respons för vår målmedvetna utveckling av fastigheterna.



Vi publicerade fler artiklar på vår webbplats och ökade vår aktivitet på LinkedIn.



**58 NPS-tal (kundernas rekommendationsbenägenhet)**

**4,03 våra kunders totala nöjdhet (skala 1–5)**

**6 nyhetsbrev om året**

## Vi säkerställer bästa expertis

Vi främjar arbetshälsan genom omfattande hälsoservice och bland annat fri användning av gym. Vi publicerade flera expertartiklar om välbefinnande.



Vi genomförde en standardiserad personalenkät för att förbättra de årliga enkäternas jämförbarhet. I varje kategori var resultaten betydligt bättre än inom fastighetsbranschen i genomsnitt.



Hela personalen deltog än en gång i det årliga strategiarbetet, och vi ordnade informella personalevenemang.



Vi har ett omfattande partnerskapsnätverk som säkerställer bästa expertis. Vi uppmuntrar vår personal att utbilda sig, och vi uppdaterar de personliga utbildningsplanerna årligen.



**88 eNPS (personalens rekommendationsbenägenhet)**

**4,55 arbetsplatsenkätens medelbetyg (skala 1–5)**

**30 utbildningstimmar per person i genomsnitt**

I vår uppdaterade hållbarhetsrapport berättar vi om hållbarhetsarbetet under 2023 – var vi lyckades och vad vi måste vidareutveckla. Vår andra hållbarhetsrapport är ett framsteg, även om vårt hållbarhetsarbete inte baserar sig på årlig rapportering. Däremot arbetar vi dagligen för att våra fastigheter ska vara hälsosamma och koldioxidsnåla samt skapa starka partnerskap och samhälleligt mervärde. I den här sammanfattningen samlade vi nyckelorden och -talen för hållbarhet 2023. Du kan ta del av rapporten och vårt hållbarhetsarbete på [tallberg.fi](https://tallberg.fi).

## Vi strävar efter ett koldioxidneutralt fastighetsbestånd

Vi stöder våra kunders utsläppsreduktionsmål genom att erbjuda energieffektiva fastigheter och öka miljömedvetenheten. Genom aktiv fastighetsutveckling säkerställer vi lokalernas kvalitet och beläggningsgrad.



Vi beräknade projektspecifika koldioxidavtryck för ändringar av lokaler och preciserade därigenom kartläggningen av indirekta utsläpp (scope 3) från vår verksamhet.



Vi beräknar utsläppen från vår verksamhet och följer upp koldioxidneutralitetsmålet årligen. Vi har också börjat utreda fastighets specifika koldioxidneutralitetsmål.



Vi främjar cirkulär ekonomi genom att förlänga fastigheternas ekonomiska livslängd och återanvända byggnadsmaterial.



**1 839 tCO<sub>2</sub>e direkta utsläpp och fastighetsbeståndets utsläpp från köpt energi (scope 1–2)**

**-33 % fastighetsbeståndets specifika utsläpp**

**406 tCO<sub>2</sub>e minskade utsläpp\***

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

\*Som minskade utsläpp räknas JTF:s åtgärder för att minska fastighetsbeståndets utsläpp bland annat genom energisänkning och solkraft. Kolhandavtrycket beskriver hur JTF:s lösningar minskar en annan parts – i allmänhet kundens – kolfotavtryck. År 2023 bestod kolhandavtrycket av användning av laddningsuttag för elbilar och en kapitalhyresgästs luftvattenvärmepump.

## Vi skapar mervärde för samhället

Vi säkerställer en lönsam och etisk affärsverksamhet, och som ett inhemskt familjeföretag betalar vi alla skatter till Finland.



Vi ökar vår energisjälvförsörjning och minskar därigenom riskerna relaterade till vår affärsverksamhet.



Vi säkerställer våra fastigheters värdeuppgång genom proaktiv och hållbar fastighetsutveckling.



Vi förbereder oss på framtiden och kraven på hållbarhetsrapportering i god tid. Vi rapporterar om vår hållbarhet på ett transparent sätt och lyfter fram både framgångar och utmaningar.



**23 mn € omsättning**

**3,6 mn € investeringar i energieffektivitet**

**4,2 mn € skattefotavtryck**

# Information till aktiegärna

## Bolagsstämma

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma hålls den 4 april 2024 kl. 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor vid Finländarvägen 7, 02270 Esbo. En officiell kallelse har publicerats på bolagets webbplats på [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi).

## På stämman behandlas

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

## Rätt att delta

Aktieägare som senast 21.3.2024 har införts som aktieägare i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt att delta i bolagsstämman.

## Anmälan

Anvisningar för anmälan om deltagande i bolagsstämman finns på bolagets webbplats på [www.tallberg.fi/sijoittajatieto](http://www.tallberg.fi/sijoittajatieto).

## Utbetalning av dividend

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividend på 0,13 euro per aktie ska utbetalas för räkenskapsperioden 2023. Den som på dividendutdelningens avstämningsdag 8.4.2024 är införd i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt till dividend. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividenden ska betalas ut efter utgången av avstämningsdagen 15.4.2024.

## Ekonomisk information om Julius Tallberg-Fastigheter Abp 2024

Årsberättelsen och delårsrapporterna publiceras på [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi). De kan också beställas per telefon 0207 420 706 eller e-post [heini.ristikankare@tallberg.fi](mailto:heini.ristikankare@tallberg.fi).

Koncernen i korthet	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Omsättning, mn euro	22,6	24,4
- förändring, %	-7,5	27,4
Vinst före skatter, mn euro	7,8	9,1
Resultat/aktie, euro	0,26	0,31
Affärsverksamhetens nettokassaflöde/aktie, euro	0,35	0,44
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	6,7	6,9
Avkastning på eget kapital, % p.a.	7,1	8,8
Dividend/aktie, euro	0,13	0,13

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiespecifikt eget kapital, euro	3,70	3,57
Koncernens eget kapital, mn euro	85,7	82,8
- förändring, %	3,5	5,2
Soliditet av marknadsvärdet, %	57	56
Justerat nettosubstansvärde/aktie, euro	5,59	5,69
Fastighetsegendomens marknadsvärde, mn euro	223,7	232,4
- förändring, %	-3,7	21,9
Hyreskontraktstockens totala värde, mn euro	67,6	70,8
Hyreskontraktstockens längd i genomsnitt, år	3	2,8

# Styrelsens verksamhetsberättelse

## Verksamhetsberättelse för räkenskapsperioden 1.1.2023–31.12.2023

### Marknaden för fastighetsinvesteringar och verksamhetslokaler

Finlands ekonomi befinner sig i en recession. Enligt Finlands Banks prognos minskade BNP med 0,5 % 2023 och kommer att minska med 0,2 % 2024. År 2025 väntas den ekonomiska tillväxten bli 1,5 %. Den ekonomiska tillväxten är allmänt svag. Hushållens köpkraft ökar dock då inflationen avtar. Dessutom väntas räntorna sjunka på finansmarknaderna under de år som prognosen gäller. Tillväxten på exportmarknaderna återhämtar sig gradvis, vilket stöder den ekonomiska tillväxten från slutet av 2024. Omställningen av den offentliga ekonomin visar sig vara svårare än väntat på grund av det svaga konjunkturläget.

Enligt Finlands Banks översikt är tillväxten på Finlands viktigaste exportmarknader för närvarande svag, vilket eroderar utsikterna för Finlands export. Efterfrågan på exportmarknaderna återhämtar sig dock efter en relativt kort svacka. Inom euroområdet stöder den avtagande inflationen och den starka arbetsmarknaden exporten.

Det finansiella läget har åtstramats avsevärt på grund av uppgången i räntenivån. Enligt en enkät om bankernas utlåning har kreditpolicyerna och lånevillkoren dock inte stramats åt på det stora hela i Finland. Marknaden förväntar sig att tre månaders euriborränta kommer att sjunka gradvis till under 3 procent i genomsnitt 2025. I Finland avtog inflationen 2023 som väntat, och den förblir på en måttlig nivå på ca 2 % under prognosåren 2024–2026.

Fram till 2022 rådde högkonjunktur inom bostadsbyggandet i Finland. Enorma mängder bostäder byggdes, rentav över behovet. Åren 2023 och 2024 kommer bostadsbyggandet att minska kraftigt. Byggloven och byggstarterna har minskat brant redan i mer än ett år. Dessutom har antalet nya osålda bostäder ökat. Efterfrågan på nya bostadslån och hushållens benägenhet att ta lån har minskat betydligt på grund av de högre räntorna på bostadslån. Även intresset för investeringsbostäder har avtagit märkbart. Enligt Finlands Banks översikt börjar bostadsbyggandet återhämta sig i slutet av 2024, eftersom finansmarknaden förväntar sig att räntorna börjar sjunka gradvis. Även efterfrågan ökar.

Inflationen och den snabba uppgången i räntenivån påverkade fastighetsinvesteringsskiktet avsevärt under 2023. Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2024 var fastighetshandelsvolymen i Finland 2,5 miljarder euro 2023. Fastighetshandelsvolymen föll i fjol med 64 % från året innan. Senast var volymen mindre 2013, då fastighetshandeln omsatte 2,3 miljarder euro. De utländska investerarnas andel av handelsvolymen var fortsatt stor och uppgick till 58 %. Bostäder bevarade sin ställning och var fortfarande den mest omsatta typen av lokaler. Bostädernas andel av handelsvolymen var 27 %. Den näst mest omsatta lägenhetstypen var logistikobjekt. Även om handelsvolymen inom logistik minskade med ca 500 miljoner euro från året innan ökade dess relativa andel av alla transaktioner med 8 procentenheter till 23 %. Inom samhällsfastigheter rasade handeln med närmare 70 % från rekordnivån 2022 och uppgick endast till ca 550 miljoner euro, vilket motsvarar ca 21 % av den totala volymen. Kontorens andel av transaktionsvolymen var historiskt låg och uppgick endast till 19 %, vilket motsvarar något under 500 miljoner euro. Handelsvolymen för affärslokaler var lägst bland lägenhetstyperna och uppgick endast till 10 % av den totala volymen.

Prime-avkastningskraven fortsatte att stiga i fjol. Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2024 steg prime-avkastningskravet på kontorslokaler i Helsingfors stadskärna med 0,4 procentenheter hösten 2023 och är nu 4,90 %. Prime-avkastningskravet på kontorslokaler närmar sig nu prime-avkastningskraven på affärs- och logistiklokaler som är 5,50 %. Prime-avkastningskravet på bostäder var 4,40 % i slutet av året, dvs. lägst bland lägenhetstyperna. I regionala tillväxtcentra ökade prime-avkastningskravet på kontorslokaler. I Tammerfors och Åbo är prime-avkastningskravet på kontorslokaler 7,00 %, i Uleåborg 7,00 % och i Jyväskylä 8,75 %. Inflationen har avtagit snabbt under de senaste månaderna. Marknaden förväntar sig att räntehöjningarna redan börjar vara förbi inom euroområdet och att räntorna rentav kan sjunka i år. Därför är det möjligt att toppen på avkastningskraven på fastigheter har nåtts, vilket kan sätta fart på handeln. Återhämtningen på marknaden kan dock bromsas upp av att an-

talet aktiva köpare har minskat, då inhemska öppna fonder och en del utländska investerare åtminstone tillfälligt verkar ha dragit sig tillbaka från marknaden och kanske även planerar att sälja innehav. Samtidigt belastar Finlands svaga ekonomiska läge utsikterna.

Marknadsläget har i synnerhet påverkat hyresmarknaden för kontors- och affärslokaler. Brytningsskedet i efterfrågan på kontorslokaler fortsätter. De förändrade trenderna har i exceptionellt hög grad påverkat efterfrågan på kontorslokaler under de senaste åren, och företagen fortsätter att granska användningen av lokaler. Planeringen och dimensioneringen av lokaler styrs av distansarbete, teknisk utveckling, ESG-krav, anställdas välbefinnande och kraven på flexibla och sociala lokaler. Fortfarande försöker man locka anställda tillbaka till kontoret, vilket framhäver lokalernas kvalitetskriterier. För företag är kontoret inte endast ett fysiskt rum utan också en del av företagets kultur och identitet. Hybridarbete är här för att stanna, men även möten och kaffebordsdiskussioner behövs. Informell växelverkan är en väsentlig tillväxtplattform för nya idéer som utvecklar organisationen genom samarbete. Enligt Catella separeras kontorsområden allt tydligare. Efterfrågan koncentreras till centrumområden och kontorskonglomerat vid rälslinor. Å andra sidan är den förmånligare hyresnivån en viktig konkurrensfaktor utanför prime-områden. För två år sedan var prime-kontorshyran i Helsingfors stadskärna 37 €/m<sup>2</sup>/mån, medan den i dag är ca 40 €/m<sup>2</sup>/mån. De högsta nya nominella hyresnivåerna är redan över 45 €/m<sup>2</sup>/mån. Trycket på hyran ökar på grund av inflationen, kvalitetskraven och de högre byggkostnaderna. När användningen av lokaler effektiviseras kan hyresgästernas totala kostnader dock även minska.

Hyresmarknaden för affärslokaler har varit passiv. Enligt Catellas översikt var konsumenternas förtroende som lägst i slutet av 2022. I fjol förbättrades konsumenternas förtroende något, men saldotalet är fortfarande klart negativt. Det ekonomiska läget och sysselsättningsutsikterna har försämrats, och även om räntenivån har sjunkit är konsumenterna fortfarande försiktiga. Vakanserna för affärslokaler i huvudstadsregionen ökade med endast 8 000 m<sup>2</sup> under året, och vakansgraden var låg, 3,1 %. Vakansgraden var lägst i Esbo (1,6 %) och Vanda (2,3 %).

Inom industri- och logistiksektorn var belägningsgraden fortsatt stark. Enligt Catella ökade mängden tomma lokaler inom industri- och logistiksektorn något i huvudstadsregionen, och den lediga ytan är nu ca 250 000 m<sup>2</sup>. Detta motsvarar en vakansgrad på ca 3,1 %. Industri- och logistikobjektets prime-bruttohyror har stigit sedan 2018. Bland de marknadsområden som Catella följer upp är hyrorna högst i Aviapolis (11,50 €/m<sup>2</sup>/mån) och lägst i Petikko och Juvamalmen (9,00 €/m<sup>2</sup>/mån).

Ytan för nya industri- och logistiklokaler som blev klara i fjol uppgick till ca 50 000 m<sup>2</sup>. De projekt som slutförs under de närmaste åren omfattar bland annat DHL Express nya huvudsorteringscentral på 16 000 m<sup>2</sup> i närheten av Helsingfors-Vanda flygplats. Efterfrågan på industri- och logistikobjekt har under de senaste åren allt mer riktats utanför huvudstadsregionen, till exempel Hyvinge och Sibbo. Till exempel Kesko bygger en lagerhelhet på 80 000 m<sup>2</sup> i Hyvinge för Onninen och K-Auto.

Utsikterna för de bästa lägena och objekten är fortsatt måttliga trots det svaga ekonomiska läget. Aktiva investerare kan stärka sin marknadsposition i det svåra läget. Recessionen och investeringsmiljön kan erbjuda solida investerare utmärkta köptillfällen på kort sikt.

### Centrala händelser under räkenskapsperioden

Investeringarna under rapportperioden uppgick till 11,4 miljoner euro (47,9 mn €). Investeringarna hänförde sig till ändringsarbeten i uthyrda lokaler samt saneringar och förbättringar av energieffektiviteten.

Tallbergs fastighetsbolag Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 sålde 6.2.2023 ett outbrutet område på ca 20.000 m<sup>2</sup> av sin fastighet, samt de därtill hörande byggnaderna A och B på det till datacenteroperatören atNorth Oy. Den uthyrningsbara ytan i objektet är ca 7.000 m<sup>2</sup>. Objektet är beläget vid Blåbackavägen 6 A i Esbo. Bolaget är fortfarande ägare till objektet vid Blåbackavägen 6 C.

Fastighetsförsäljningen och investeringarna anknöt till utvecklingen av fastighetsportföljen enligt bolagets strategi och förbättringen av fastighetsobjektens energieffektivitet.

Sedan början av 2021 har bolaget köpt förnybar elenergi. År 2023 inhämtades ursprungsgarantier för den el som förbrukas på fastigheterna. Även framöver använder vi och erbjuder våra kunder el som produceras med koldioxidneutral vindkraft.

Bolaget fortsatte sin hållbarhetsverksamhet planenligt och ställde upp mål för det egna fastighetsbeståndets koldioxidneutralitet. Ytterligare information om hållbarhet finns i hållbarhetsrapporten som publiceras i samband med årsrapporten.

### Omsättning och resultat

Räkenskapsperiodens omsättning var 22,6 mn €, 7,5 % mindre än året innan (24,4 mn €). Nettohyresintäkterna uppgick till 13,7 mn €, medan motsvarande siffra året innan var 15,0 mn €. I omsättningen året innan ingick en engångspost bestående av en avtalsbaserad ersättning på grund av avslutande av ett hyreskontrakt i förtid. Därför var räkenskapsperiodens omsättning och nettohyresintäkter lägre än året innan.

Tallbergs fastighetsbolag Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 sålde i början av 2023 ett outbrutet område på ca 20.000 m<sup>2</sup> av sin fastighet och byggnaderna på det. Transaktionen hade en positiv inverkan på resultatet 2023.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 7,8 miljoner euro (9,1 mn €). Räkenskapsperioden 2023 redovisades en försäljningsvinst på 5,7 miljoner euro till följd av fastighetsaffärer (2022 försäljningsvinst på 4,0 mn €).

Värdet på hyreskontraktstocken per 31-12-2023 var 67,6 miljoner euro (70,8 mn €), och hyreskontraktens genomsnittliga längd var 3,0 år (2,8).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 90 % (87). Den ekonomiska uthyrningsgraden steg från året innan på grund av att nya hyreskontrakt började löpa underräkenskapsperioden.

Fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2023 var enligt en extern evaluering 223,7 miljoner euro (31.12.2022: 232,4 mn €).

### Centrala nyckeltal för affärsverksamheten och den finansiella ställningen

Nyckeltal	2023	2022	2021
Uthyrningsgrad, %	90	87	91
Omsättning, teur	22 559	24 387	19 146
Rörelsevinst, teur	10 308	10 287	12 285
Rörelsevinst (%)	45,7	42,2	64,2
Resultat/aktie, euro	0,26	0,31	0,38
Eget kapital/aktie, eur	3,70	3,57	3,40
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	6,7	6,9	9,1
Avkastning på eget kapital, % p.a.	7,1	8,8	11,8
Soliditet av marknadsvärdet (%)	57	56	61

### Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsperioden. Vid slutet av räkenskapsperioden var soliditeten 49 % (47) enligt bokföringsvärden och 57 % (56) enligt marknadsvärden.

Affärsverksamhetens kassaflöde var 8,1 miljoner euro (10,3 mn €) under räkenskapsperioden. Enligt kassaflödesanalysen uppgick investeringarna till 9,4 miljoner euro (45,3 mn €). Divesteringarnas inverkan på kassaflödet var 10,9 miljoner euro (13,7 mn €).

Finansieringens kassaflöde var -7,1 miljoner euro (22,1 mn €) under räkenskapsperioden. Koncernen amorterade lån med 16,6 miljoner euro

(1,5 mn €) under räkenskapsperioden. De nya lånen uppgick till 12,5 miljoner euro (26 mn €). Egna aktier förvärvades inte, och dividend på 3,0 miljoner euro (3,0 mn €) utbetalades.

Koncernens räntebärande skulder 31.12.2023 uppgick till 81 miljoner euro (85,1 mn €). Av de räntebärande skulderna var 76 miljoner euro (81 mn €) långfristiga och 5 miljoner euro (4,1 mn €) kortfristiga.

Koncernen har räntesäkringsavtal för att gardera sig mot stigande räntor för 2023–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital 31.12.2023 var 43,0 miljoner euro (43,0 mn €), dvs. räntesäkringsgraden var 53 % (51).

### Förändringar i fastigheternas gängse värde och aktiens substansvärde

Värdena på koncernens fastighetsegendom justerades 31.12.2023. Bedömningen baserar sig på utlåntanden av Catella Property Oy och JLL Finland Oy enligt IVS 2022 där förändringen i marknadsläget och de fastighetsspecifika avkastningskravet samt väsentliga händelser under räkenskapsperioden har beaktats. De gängse värdena sjönk med -4,8 miljoner euro (7,5 mn €) jämfört med 31.12.2022. Investeringarna under räkenskapsperioden var 0,6 miljoner euro mindre än divesteringarna (2022 var investeringarna 34,2 mn € större). Hela fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2023 var 223,7 miljoner euro (31.12.2022: 232,4 mn €). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöden innebär detta ett avkastningskrav på 7,93 % (31.12.2022 var avkastningskravet 7,42 %). Nästa gång fastställs gängse värden av en extern part 31.12.2024.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden 31.12.2023 var 5,59 euro/aktie (31.12.2022: 5,69 €/aktie). Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden

### Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden

1 000 euro	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eget kapital FAS</b>	85 732	82 767
Av värderingen av investeringsfastigheterna	50 199	57 216
Kalkylmässiga skattefordringar och -skulder	-6 420	-8 147
<b>Aktiestockens justerade nettosubstansvärde</b>	129 511	131 836
Antal aktier	23 166 466	23 166 466
<b>Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden</b>	5,59	5,69

### Aktier

Antalet utestående aktier var 23.166.466 st. 31.12.2023.

### Transaktioner med närstående kretsen

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

Nyckeltal	2023	2022	2021
Antal anställda i genomsnitt	4	5	5
Personalkostnader, tusentals euro	868	935	986

### Beslut av bolagsstämman

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma som sammanträdde 5.4.2023 fastställde bolagets bokslut för 2022 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. I enlighet med styrelsens förslag beslutade bolagsstämman att dela ut 0,13 euro/aktie i dividend.

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

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

### Utsikter för 2024 och därefter

Trots utmaningarna på marknaden är ett centralt mål för bolaget under 2024 att öka affärsverksamhetens tillväxt på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Målet är att förbättra alla centrala nyckeltal. Ett annat mål är att realisera fastigheter som uppfyller försäljningskriterierna och investera i nya fastighetsobjekt som uppfyller investeringskriterierna. Dessutom satsar bolaget på förädling och utveckling av befintliga fastighetsobjekt i syfte att höja deras värde och göra det lättare att sälja dem. Vi strävar efter att höja uthyrningsgraden ytterligare genom aktiv uthyrning.

Bolaget strävar fortfarande efter att stärka sin position på marknaden för verksamhetslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller industri- och logistikobjekt. Inom affärslokaler följer vi upp hur detaljhan-

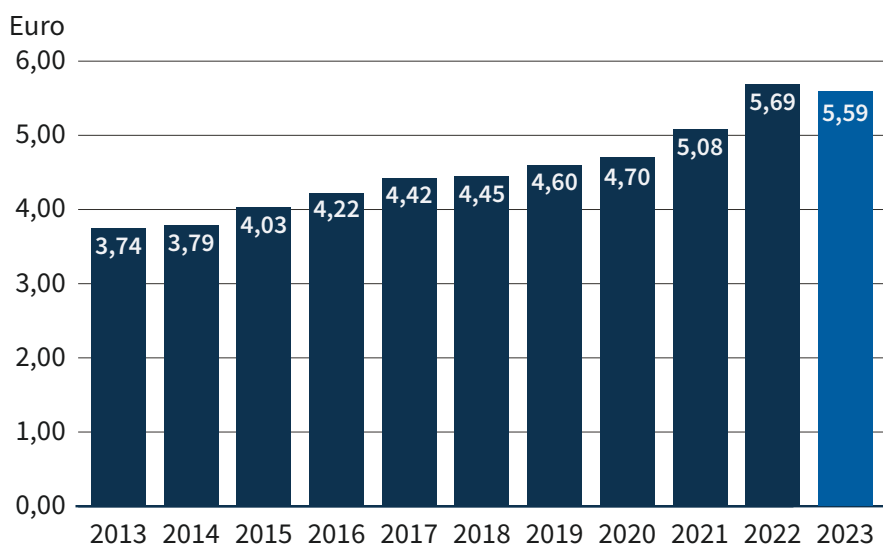
deln förändras och analyserar möjligheterna att investera i lokaler för specialhandel.

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

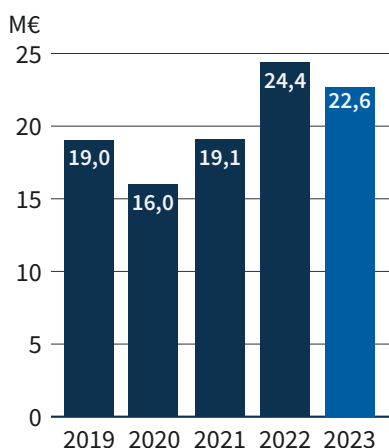
I affärsverksamheten fokuserar vi på utveckling av fastighetsobjekt genom ändringar av detaljplaner och fastigheter. Bolagets mål är en årlig tillväxt på 5–10 % när det gäller omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara en stark soliditet, och enligt marknadsvärdet är soliditetsmålet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

*Vår vision är att vara ”Den intressantaste framgångsfaktorn – kundernas bästa partner*

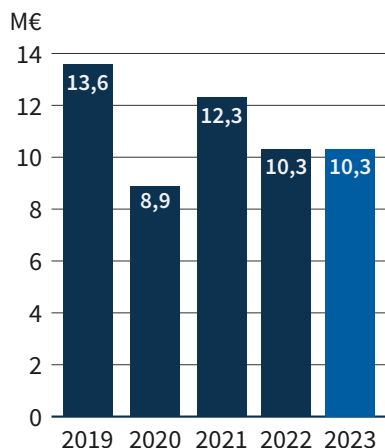
## Utvecklingen av nettotillgångar per aktie till marknadsvärden



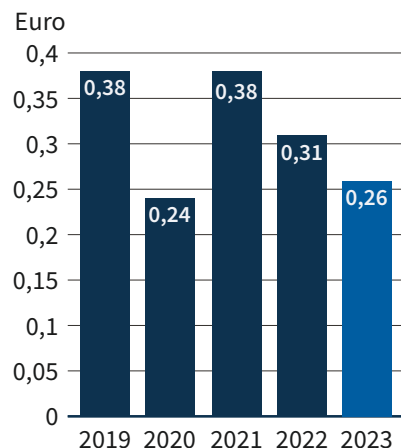
### Omsättning M€



### Rörelsevinst M€



### Resultat per aktie, euro



# Koncernbokslut 2023

## Resultaträkning

1 000 euro	Not	Koncernen 1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	Moderbolaget 1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Omsättning</b>	1	<b>22 559</b>	24 387	<b>22 509</b>	24 378
Övriga rörelseintäkter		<b>5 736</b>	4 159	<b>135</b>	5 547
Personalkostnader	2	<b>-868</b>	-935	<b>-868</b>	-935
Avskrivningar och nedskrivningar	3	<b>-6 815</b>	-6 426	<b>-83</b>	-528
Övriga rörelsekostnader	4	<b>-10 304</b>	-10 897	<b>-21 265</b>	-19 769
<b>Rörelsevinst</b>		<b>10 308</b>	10 287	<b>428</b>	8 693
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansieringsintäkter		<b>961</b>	233	<b>6 288</b>	2 167
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		<b>-3 484</b>	-1 386	<b>-3 654</b>	-1 425
		<b>-2 522</b>	-1 153	<b>2 634</b>	742
<b>Vinst före bokslutsdispositioner och skatter</b>		<b>7 786</b>	9 135	<b>3 063</b>	9 436
Inkomstskatter	6	<b>-1 810</b>	-2 047	<b>-186</b>	-1 828
<b>Räkenskapsperiodens vinst</b>		<b>5 976</b>	7 087	<b>2 877</b>	7 607

## Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2023	31.12.2022	Moderbolaget 31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiva</b>					
<b>Bestående aktiva</b>					
Immateriella tillgångar	7	<b>0</b>	0	<b>498</b>	553
Materiella tillgångar	7	<b>173 462</b>	175 263	<b>113</b>	84
Investeringar	8	<b>4</b>	4	<b>165 435</b>	170 819
<b>Summa bestående aktiva</b>		<b>173 467</b>	175 267	<b>166 047</b>	171 456
<b>Rörliga aktiva</b>					
Kortfristiga fordringar					
Försäljningsfordringar		<b>383</b>	390	<b>117</b>	390
Övriga fordringar		<b>2 305</b>	1 740	<b>2 174</b>	1 493
Fordringar på företag inom samma koncern		<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
Förutbetalda intäkter	9	<b>370</b>	157	<b>1 225</b>	1 088
Kassa och banktillgodohavanden		<b>769</b>	42	<b>769</b>	42
<b>Summa rörliga aktiva</b>		<b>3 827</b>	2 329	<b>4 285</b>	3 013
<b>Summa aktiva</b>		<b>177 294</b>	177 597	<b>170 332</b>	174 469



## Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2023	31.12.2022	Moderbolaget 31.12.2023	31.12.2022
<b>Passiva</b>					
<b>Eget kapital</b>					
	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Vinst för tidigare räkenskapsår		58 729	54 653	52 095	47 500
Räkenskapsårets vinst		5 976	7 087	2 877	7 607
		<b>85 732</b>	82 768	<b>76 000</b>	76 134
<b>Främmande kapital</b>					
<b>Långfristigt främmande kapital</b>					
	11				
Uppskjuten skatt		2 313	2 571	0	0
Lån från finansinstitut		76 000	81 000	76 000	81 000
		<b>78 313</b>	83 571	<b>76 000</b>	81 000
<b>Kortfristigt främmande kapital</b>					
	12				
Lån från finansinstitut		5 000	4 078	5 000	4 078
Erhållna förskott		211	345	211	345
Leverantörsskulder		1 443	1 470	214	169
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	10 064	10 963
Övriga kortfristiga skulder		3 201	2 408	1 488	975
Upplupna kostnader		3 393	2 956	1 355	805
		<b>13 248</b>	11 258	<b>18 332</b>	17 334
<b>Summa främmande kapital</b>		<b>91 562</b>	94 829	<b>94 332</b>	98 334
<b>Summa passiva</b>		<b>177 294</b>	177 597	<b>170 332</b>	174 469

## Kassaflödesanalys

1 000 euro	Koncernen 1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	Moderbolaget 1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>				
Räkenskapsårets vinst	5 976	7 087	2 877	7 607
Justeringar				
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar				
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	-8 103	-3 716	615	-4 953
Avskrivningar och nedskrivningar	6 815	6 426	83	528
Finansiella intäkter och kostnader	2 522	1 153	-2 634	-742
Skatter	1 810	2 047	186	1 828
Övriga				
Förändring av rörelsekapital				
Förändringar i kund- och övriga fordringar	-1 131	-1 140	-336	-1 417
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder	2 984	850	-710	286
Betalda räntor och finansiella kostnader	-2 698	-1 175	-2 868	-1 183
Erhållna räntor och finansiella intäkter	702	233	6 029	2 136
Betalda skatter	-757	-1 480	-757	-1 477
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>8 120</b>	<b>10 286</b>	<b>2 485</b>	<b>2 613</b>
<b>Kassaflöde från investeringar</b>				
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar	-9 389	-45 310	-52	-17 006
Investeringar i övriga placeringar	0	0	0	-16 853
Återbetalningar av lånefordringar	0	0	5 383	0
Försäljning av investeringar	10 858	13 662	0	8 905
Skatt på försäljning av investeringsfastigheter	-1 774	-1 467	0	-489
<b>Nettokassaflöde från investeringar</b>	<b>-304</b>	<b>-33 116</b>	<b>5 331</b>	<b>-25 443</b>
<b>Kassaflöde från finansiering</b>				
Uttag av lån	12 500	26 578	12 500	26 578
Återbetalning av lån	-16 578	-1 500	-16 578	-1 500
Betald aktieutdelning	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
<b>Kassaflöde från finansiering</b>	<b>-7 090</b>	<b>22 066</b>	<b>-7 090</b>	<b>22 066</b>
Förändring i likvida medel	727	-764	727	-764
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.	42	806	42	806
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12. (*	769	42	769	42

(\* Finansieringsvärdepapper som upptas i likvida medel)

# Noter till bokslutet

## Redovisningsprinciper

### Allmän information

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

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

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

### Grunder för redovisningen

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

### Konsolideringsprinciper

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

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

### Avskrivningar

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

### De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader .....	2 %
Affärs-, industri- och lagerbyggnader.....	3 %
Maskiner och inventarier .....	25 %
Övriga utgifter med lång verkningstid.....	10-20 %

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

### Värdering av finansiella instrument

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

### Intäktsföring vid avyttring

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

### Kostnader för underhåll

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

### Nettohyresintäkter

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

### Rörelsevinst

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

### Periodisering av pensionskostnader

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

### Uppskjuten skatteskuld och -fordran

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

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

## Noter till bokslutet som gäller resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>1. Omsättning</b>				
Hysesintäkter	22 534	24 364	22 491	24 364
Övriga försäljningsintäkter	25	23	18	14
	<b>22 559</b>	24 387	<b>22 509</b>	24 378
<b>2. Personalkostnader</b>				
Löner och arvoden	693	746	693	746
Pensionspremier	116	133	116	133
Övriga lönebikostnader	59	56	59	56
	<b>868</b>	935	<b>868</b>	935
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	4	5	4	5
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	363	367	363	367
<b>Pensionsåtaganden</b>				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 47.748,00 euro (48.805,89 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
<b>3. Avskrivningar och nedskrivningar</b>				
Byggnader och konstruktioner	6 587	6 244	0	0
Maskiner och inventarier	215	158	38	28
Övriga materiella tillgångar	12	25	45	0
Nedskrivningar på placeringar	0	0	0	500
	<b>6 815</b>	6 426	<b>83</b>	528
<b>4. Övriga rörelsekostnader</b>				
Kostnader för underhåll	8 896	9 360	19 851	18 232
Fastighetsutveckling	162	209	162	209
Kostnader för försäljning och marknadsföring	224	327	224	327
Externa tjänster	542	537	542	537
Datakostnader	99	98	99	98
Övriga förvaltningskostnader	380	366	386	365
	<b>10 304</b>	10 897	<b>21 265</b>	19 769
Nettohyresintäkter	13 662	15 028		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	71	31	71	31
Uppdrag	0	28	0	28
	<b>71</b>	59	<b>71</b>	59
<b>5. Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	5 327	2 159
Från övriga	961	233	961	8
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	<b>961</b>	233	<b>6 288</b>	2 167
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-10	-4	-180	-44
Till övriga	-3 474	-1 382	-3 474	-1 381
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	<b>-3 484</b>	-1 386	<b>-3 654</b>	-1 425
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-2 522</b>	-1 153	<b>2 634</b>	742

## Noter till bokslutet som gäller resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>6. Inkomstskatter</b>				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	1 659	1 848	186	1 828
Förändring i uppskjuten skatteskuld	151	199	0	0
	<b>1 810</b>	2 047	<b>186</b>	1 828

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>7. Immateriella och materiella tillgångar</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Övriga utgifter med lång verkningstid 1.1.			553	0
Ökningar 1.1.–31.12.			543	553
Minskningar 1.1.–31.12.			-553	0
Anskaffningskostnad 31.12.			543	553
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.			0	0
Avskrivningar 1.1.–31.12.			-45	0
Bokfört värde 31.12.			498	553
<b>Summa immateriella tillgångar</b>			<b>498</b>	553
<b>Materiella tillgångar</b>				
Mark och vattenområden 1.1.	38 882	34 560		
Ökningar 1.1.–31.12.	9	7 879		
Minskningar 1.1.–31.12.	-1 402	-3 557		
Bokfört värde 31.12.	37 488	38 882		
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1.	184 378	149 245		
Ökningar 1.1.–31.12.	9 103	44 276		
Minskningar 1.1.–31.12.	-6 798	-9 143		
Anskaffningskostnad 31.12.	186 682	184 378		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-50 621	-47 137		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	2 397	3 542		
Ökningar (företagsförvärv)	0	-783		
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-6 587	-6 244		
Bokfört värde 31.12.	131 871	133 757		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1.	2 248	1 876	243	243
Ökningar 1.1.–31.12.	448	381	129	0
Minskningar 1.1.–31.12.	-156	-9	-156	0
Anskaffningskostnad 31.12.	2 541	2 248	216	243
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-1 667	-1 494	-159	-131
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	94	9	94	0
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-227	-182	-38	-28
Bokfört värde 31.12.	740	581	113	84
Ofullbordade förvärv 1.1.	2 043	7 012		
Ökningar 1.1.–31.12.	10 932	6 727		
Minskningar 1.1.–31.12.	-9 612	-302		
Överföringar 1.1.–31.12.	0	-11 393		
Bokfört värde 31.12.	3 363	2 043		
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>173 462</b>	175 263	<b>113</b>	84

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>8. Investeringar</b>				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningskostnad 1.1.			<b>53 709</b>	50 705
Ökningar 1.1.–31.12.			<b>0</b>	11 025
Minskningar 1.1.–31.12.			<b>0</b>	-8 021
Anskaffningskostnad 31.12.			<b>53 710</b>	53 709
Övriga aktier				
Anskaffningskostnad 1.1.	<b>4</b>	1	<b>0</b>	0
Ökningar 1.1.–31.12.	<b>0</b>	3	<b>0</b>	0
Minskningar 1.1.–31.12.				
Anskaffningskostnad 31.12.	<b>4</b>	4	<b>0</b>	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			<b>111 726</b>	117 110
<b>Summa investeringar</b>	<b>4</b>	4	<b>165 435</b>	170 819

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 53,7 mn euro. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 68,3 mn euro. För 21 bolags del är det verkliga värdet 75,2 mn euro högre än bokföringsvärdet och för fyra fastighetsbolags del är det verkliga värdet 2,7 mn euro lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa fyra fastighetsbolags del.

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

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

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

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>9. Förutbetalda intäkter</b>				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Från fastighetstransaktioner	0	37	0	37
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	827	1 020
Finansiella fordringar	259	31	259	31
Övriga fordringar, hyresgästförändringar som börjar 2024	111	90	139	0
	<b>370</b>	157	<b>1 225</b>	1 088

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

	Aktiernas antal	Bokföringsvärde 1000 euro
<b>10. Eget kapital</b>		
<b>2010</b> Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027
<b>2011</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027
<b>2012</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027
<b>2013</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027
<b>2014</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027
<b>2015</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027
<b>2016</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027
<b>2017</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027
<b>2018</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027
<b>2019</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027
<b>2020</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-570 701	
Aktier totalt 31.12.2020	23 166 466	21 027
<b>2021</b> Aktier totalt 31.12.2021	23 166 466	21 027
<b>2022</b> Aktier totalt 31.12.2022	23 166 466	21 027
<b>2023</b> Aktier totalt 31.12.2023	23 166 466	21 027

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Aktiekapital 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Akkumulerade vinstmedel 1.1.	61 741	57 665	55 107	50 511
Aktieutdelning	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Räkenskapsårets resultat	5 976	7 087	2 877	7 607
Akkumulerade vinstmedel 31.12.	64 705	61 741	54 972	55 107
Summa eget kapital	85 732	82 768	76 000	76 134
Utdelningsbara medel			54 972	55 107
<b>11. Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 313	2 571	0	0
<b>12. Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till företag inom samma koncern	0	0	10 064	10 963
Lån till dotterbolag	0	0	10 064	10 963
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	1 216	430	1 216	430
Personalkostnader	139	201	139	201
Från fastighetstransaktioner	0	64	0	64
Periodiserad skatt	1 473	0	0	0
Periodiserade investeringar	0	1 887	0	0
Övriga	565	374	0	109
	3 393	2 956	1 355	805

## Noter till bokslutet

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal</b>				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	43 000	43 000	43 000	43 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	1 950	3 562	1 950	3 562
Räntesäkringarna förfaller 31-12-2023 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	18 000 000,00			
Räntesäkringar som gäller 1–3 år	0,00			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	25 000 000,00			
	43 000 000,00			

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

Av ränteswapkontrakten har 33 miljoner euro bundits till tre månaders euribor och 10 miljoner euro till sex månaders euribor. Av låneportföljen på 81 miljoner euro vid årsskiftet har 15 miljoner euro bundits till tolv månaders euribor och 66 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncernen tillgång till en limit på 15 miljoner euro, varav 0,0 miljoner euro tagits ut. Av koncernkontots limit på 1 miljon euro hade 1.000.000,00 euro tagits ut 31.12.2023.



## Noter till bokslutet

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

1 000 euro	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
<b>14. Säkerheter och åtaganden</b>				
Skulder för vilka fastigheter intecknats som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	<b>81 000</b>	85 078	<b>81 000</b>	85 078
Lån som förfaller efter fem år	<b>0</b>	20 000	<b>0</b>	20 000
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	<b>25 495</b>	40 180	<b>25 495</b>	40 180
-fastighetsinteckningar	<b>118 282</b>	106 366		
Säkerheter totalt	<b>143 778</b>	146 546	<b>25 495</b>	40 180
Övriga åtaganden				
Hysesåtaganden relaterade till överlåtna fastigheter	<b>1 000</b>	1 000	<b>1 000</b>	1 000
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	<b>837</b>	382	<b>0</b>	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	<b>6 880</b>	5 747		

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

### 15. Försäkringsvärden 31.12.2023

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

### 16. Närståendekrets

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

# Aktiekapital, aktier och aktieägare

## Aktiekapitalets struktur 31.12.2023

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

## Innehavets fördelning enligt aktieregistret 31.12.2023 (10 största)

Aktieägare	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg AB	16 672 979	71,97
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,67
Tallberg Thomas dödsbo	1 496 652	6,46
Rosaco Oy Ab	592 010	2,56
Tallberg Martin	500 000	2,16
Renlund Susanna	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
Övriga	280 545	1,21
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23.166.466	100

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2023 ett direkt innehav på sammanlagt 930 302 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 4,0 %. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. Dessa företag hade ett innehav på sammanlagt 16 683 899 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 72,02 %.

# Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 54 972 351,59 euro, varav räkenskapsårets vinst är 2 877 058,89 euro.

Styrelsen föreslår till bolagsstämman att

- dividend utdelas till 23 166 466 aktier 0,13 euro/aktie  
dvs. sammanlagt 3 011 640,58 euro
- och att 51 960 711,01 euro lämnas i eget kapital

Enligt styrelsens uppfattning äventyrar den föreslagna vinstutdelningen inte bolagets likviditet.

## **Underskrifter av verksamhetsberättelsen och bokslutet**

Esbo den 5 mars 2024

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen  
verkställande direktör

## **Revisionsanteckning**

Över utförd revision har i dag avgivits berättelse.

Helsingfors den 5 mars 2024

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Revisionsamfund

Janne Rajalahti  
CGR

# Revisionsberättelse

## Revision av bokslutet

### Uttalande

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

### Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (FO-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2023. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

### Grund för uttalandet

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

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

### Oberoende

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

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

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

### Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

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

### Dessutom:

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

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

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

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

## Övriga rapporteringsskyldigheter

### Övrig information

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

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

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

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

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

Helsingfors 5.3.2024

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Revisionsammanslutning

Janne Rajalahti  
CGR

# Värderingsutlåtande



## Värderingsutlåtande över Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastighetsinnehav

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2023.

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

Värderingen omfattade 14 fastigheter:

- 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
- Alikervantie 83, Kerava
- Sauvonrinne 12, Lohja
- Karhunkierros 1, Nurmijärvi
- Muovikatu 4, Hyvinkää

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 14 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt per 31.12.2023:

**ettthundra nitton miljoner tvåhundra tusen euro (119.200.000 €).**

Helsingfors 31.12.2023  
Catella Property Oy  
Värderings och konsulteringstjänst

Handwritten signature of Sini Vedenoja in blue ink.

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

Handwritten signature of Arja Lehtonen in blue ink.

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

# Värderingsutlåtande



## Värderingsutlåtande

På uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp har vi fastställt marknadsvärdet för elva fastigheter per 31.12.2023.

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

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

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

Adress	Stad	Lokaltyp	Storlek (kvm)
Hakakalliontie 13	Hyvinge	Lager	15 347,0
Hasabackavägen 15	Helsingfors	Lager	22 505,0
Skogsmansgränden 3	Esbo	Skola	6 801,0
Korsåkersvägen 21	Helsingfors	Butik	2 419,5
Frälsevägen 10	Helsingfors	Kontor	2 441,0
Blåbergsvägen 7	Esbo	Kontor	4 585,0
Kärrensäppsgränden 1	Helsingfors	Lager	4 500,0
Finländarvägen 7	Esbo	Kontor	6 057,5
Nyhetsvägen 3 C	Vanda	Kontor	5 376,0
Nyhetsvägen 3 B	Vanda	Kontor	5 158,1
Vandaforsvägen 14	Vanda	Kontor	12 425,2

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

Fastigheternas skuldfria marknadsvärde, fritt från gravationer och inteckningar, har uppskattats till sammanlagt cirka etthundrafyra miljoner femhundratusen (104.500.000) euro per 31.12.2023.

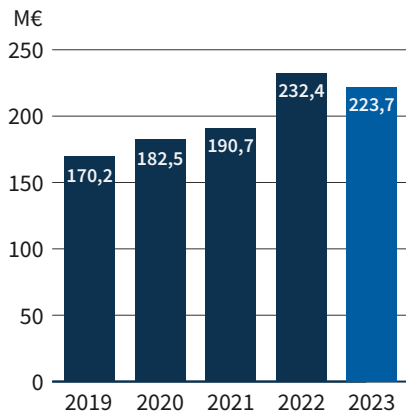
Helsingfors 2 januari 2024

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

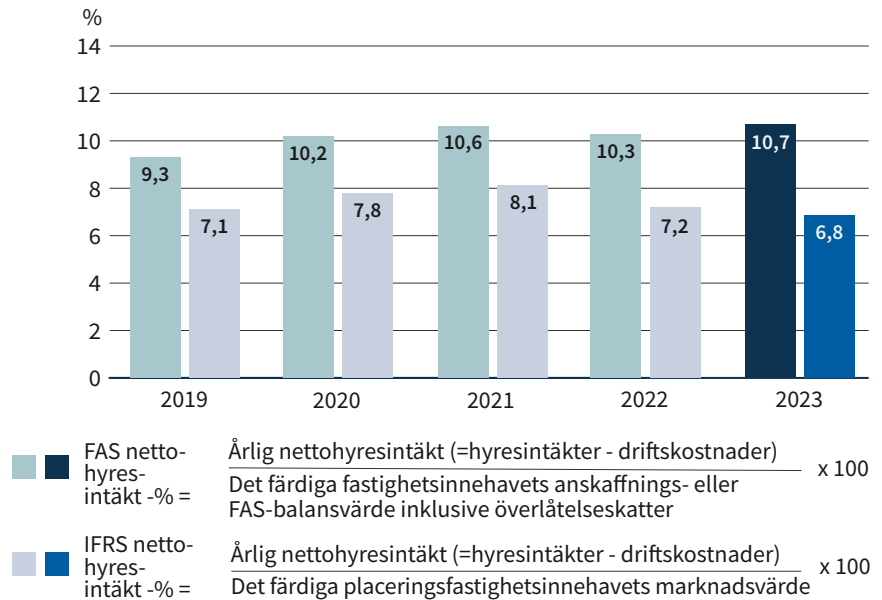
Domna Staff  
Associate, utvärdering och strategisk rådgivning  
JLL Finland Oy

# Fastighetsinnehavsanalys (i slutet av året)

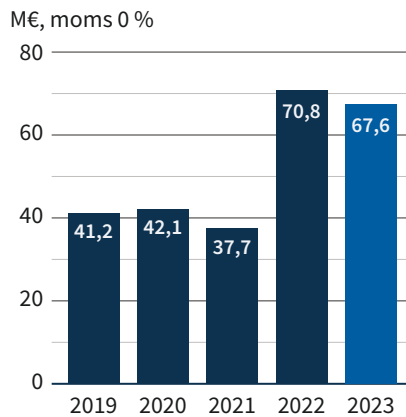
## Fastighetsinnehavets marknadsvärde, miljoner euro



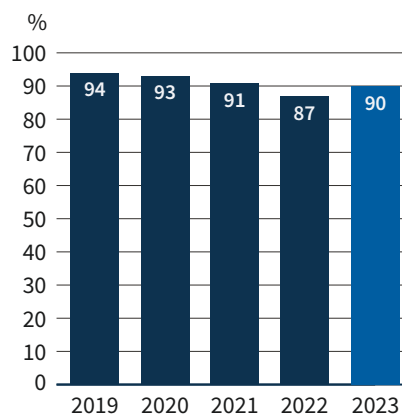
## Nettohyresintäkt



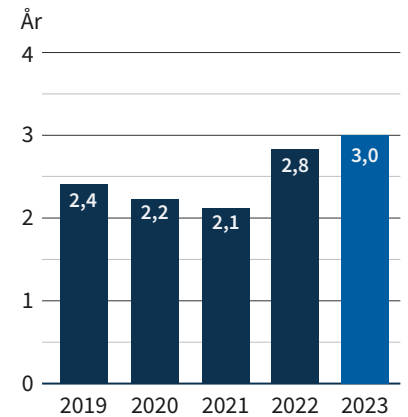
## Totalvärdet på hyreskontrakten



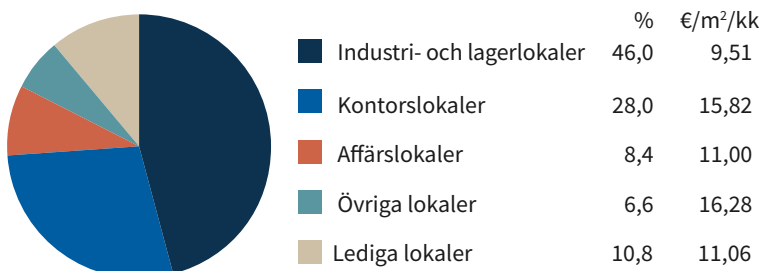
## Avkastningsvägd uthyrningsgrad



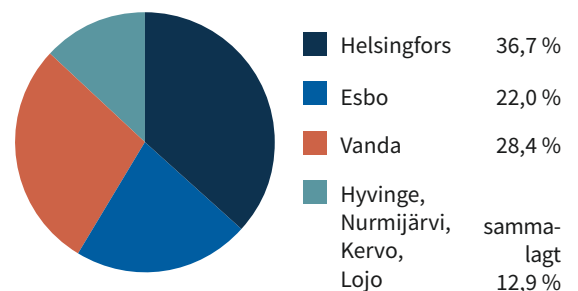
## Hyreskontraktens löptid, medelvärde



## Hyresintäkter enligt lokaltyp samt hyra euro/m<sup>2</sup>/mån. (moms 0%)



## Fastighetstillgångarnas regionala fördelning enligt marknadsvärde





# Fastighetsammandrag 31.12.2023

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena. Målet med förädlingsverksamheten är att genom effektivt planerande och genomförande producera högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egna långsiktiga placeringsportfölj.

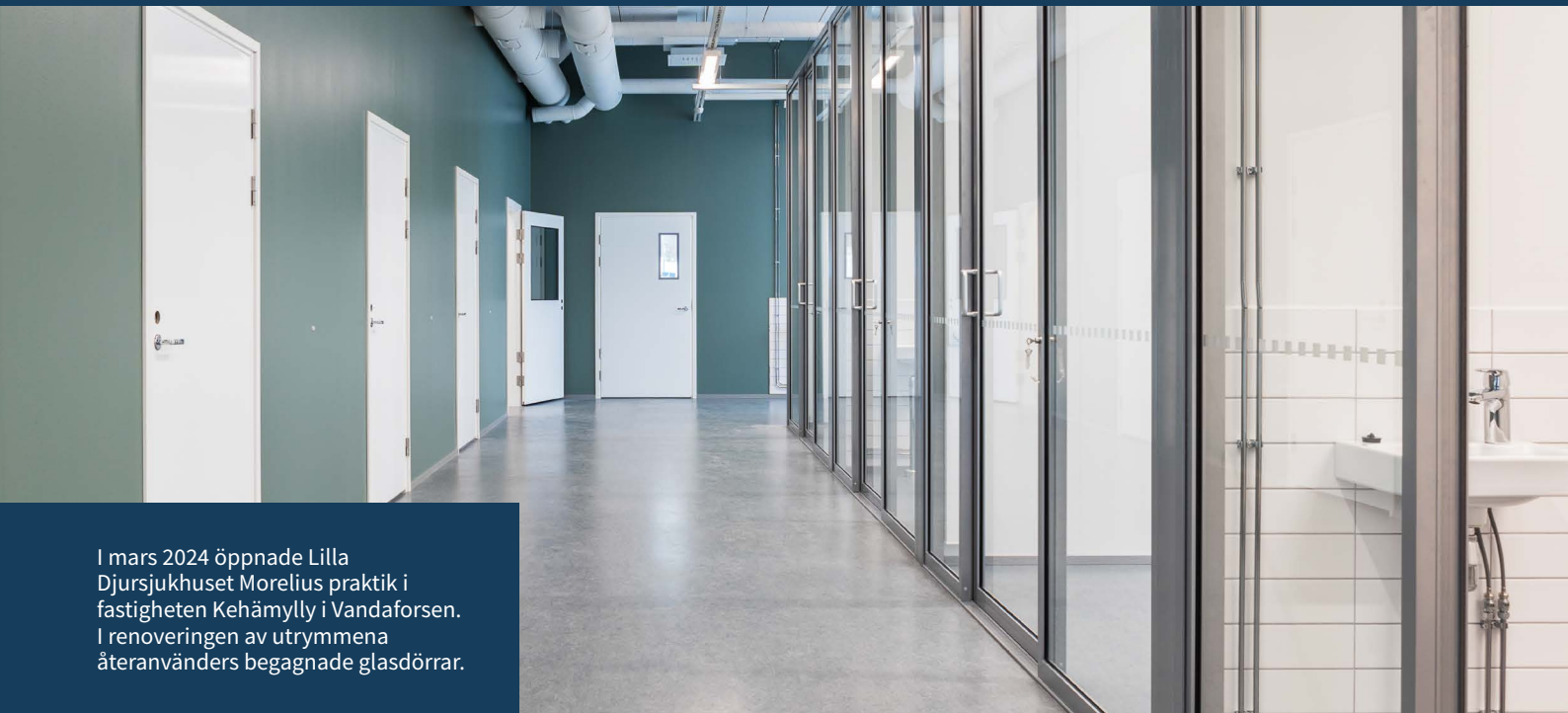
Fastighetens namn	Ägarandel %	Våningsyta för uthyrning, m <sup>2</sup>					Oanvänd byggnadsrätt m <sup>2</sup> våningsyta	Anskaffnings år
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
<b>HELSINGFORS</b>								
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080		1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	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>Totalt</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>ESBO</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>Totalt</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>VANDA</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>Totalt</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>HVINGE</b>								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 5	100	7 208			7 208		14 175	2021
<b>Totalt</b>		<b>22 555</b>		<b>831</b>	<b>21 388</b>	<b>336</b>	<b>14 175</b>	
<b>LOJO</b>								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
<b>KERVO</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>Totalt</b>		<b>10 858</b>		<b>3 240</b>	<b>7 618</b>		<b>19 447</b>	
<b>SAMTLIGA TOTALT</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>Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

<sup>2</sup>Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2047.

<sup>3</sup>Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

# Återvinning och återanvändning är klimatgärningar



I mars 2024 öppnade Lilla Djursjukhuset Morelius praktik i fastigheten Kehämylly i Vandaforsen. I renoveringen av utrymmena återanvänds begagnade glasdörrar.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp äger över 20 fastigheter från olika årtionden i huvudstadsregionen. Ibland kan en fastighets livscykel inte längre förlängas på grund av dess skick eller lokala planändringar. Då kartläggs rivningsobjektens användbara material. Om det i samband med rivning eller ändring av en byggnad dyker upp högklassiga material, inredningsprodukter och utrustning som ännu kan användas tar vi vara på dem. Tills vidare har Tallberg själv gjort kartläggningen. Framöver är avsikten att förbättra uppföljningen och statistikföringen av både rivningskartläggningen och återanvändningen av material.

Återvinning är lönsamt för Tallbergs kunder, eftersom man tack vare den kan erbjuda produkter som passar in i designen eller är förmånligare, till exempel för fast inredning och köksutrustning.

Naturligtvis återanvänds endast kurant material, medan resten blir avfall. Tallberg har en operativ

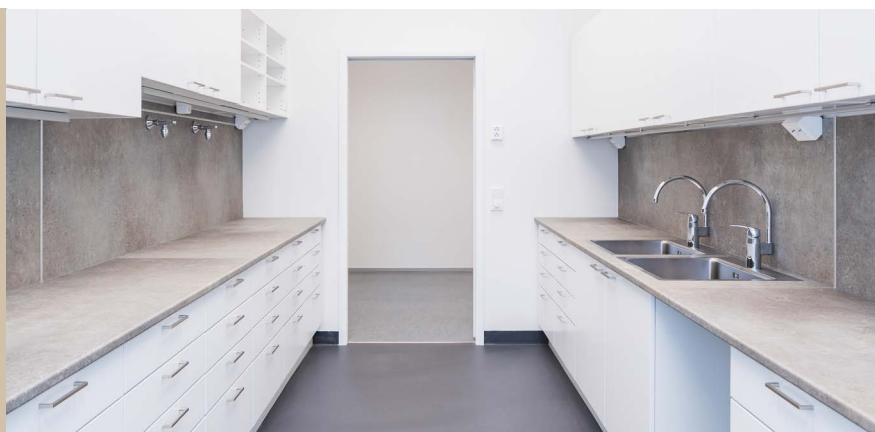
modell för sortering som är lätt att följa, vilket således underlättar återvinning i praktiken. Även kunderna uppskattar en kostnadseffektiv, ekologisk inställning, eftersom det är en lätt form av hållbarhet.

Med tanke på klimatutsläppen är det alltid bra att förlänga en fastighets livscykel, och detsamma gäller för beläggningsgraden samt återanvändningen och återvinningen av utrustning och material. Tallberg informerar därför sina intressenter om dessa både i nyhetsbrev och på webbplatsen.

På de fastighetsspecifika webbsidorna kan hyresgästerna granska fastighetsuppgifter, såsom anvisningar för avfallshantering och objektets energicertifikat. På begäran får kunderna alltid information om energi- och vattenförbrukningen, eftersom Tallberg även vill uppmuntra kunderna att följa med sin förbrukning och sina utsläpp. Denna information kan de i sin tur dela med sina intressenter.

## Bland annat följande konstruktioner återanvänds på nya ställen:

- mellanväggar av glas
- decibeldörrar av god kvalitet
- branddörrar av metall
- nedkylningskonvektorer relaterade till byggnadsteknik
- sanitetsinventarier



# Våra fastigheter 31.12.2023

## HELSINGFORS

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

## ESBO

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

## VANDA

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

## LOJO

- 21 Koy Muijala

## KERVO

- 22 Koy GCC Kerca II

## NURMIJÄRVI

- 23 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

## HYVINGE

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





# TALLBERG

## Vi förvandlar dina drömmar till lokaler

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



Kontorslokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler