

11.3.2025

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2024

Y-0691852-5

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024	1
TILINPÄÄTÖS (FAS)	
- TULOSLASKELMA	6
- TASE	7
- RAHAVIRTALASKELMA	9
- LIITETIEDOT	10
- YRITYKSEN PERUSTIEDOT JA TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	10
- TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	11
- TASEEN LIITETIEDOT	12
- VASTUUSITOUMUKSET JA LÄHIPIIRI	15
- OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA JA TIEDOT OSAKKEENOMISTAJISTA	16
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	17

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024

KIINTEISTÖSIIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen BKT supistui 0,5 % vuonna 2024. Suomen Pankin mukaan vuonna 2025 talouden ennustetaan kasvavan 0,8 %, ja kasvu vahvistuu seuraavana vuonna 1,8 prosenttiin. Vuonna 2027 kasvun ennustetaan tasaantuvan 1,3 prosenttiin eli lähelle pitkän aikavälin kasvumahdollisuuksia.

Yksityinen kulutus elpyy hitaasti. Kuluttajien luottamus talouteen on edelleen heikkoa, työttömyys lisääntyy edelleen ja finanssipolitiikka kiristyy. Toisaalta korkojen odotetaan yhä laskevan, mikä tukee kulutusta ja investointeja. Yritykset alkavat investoida rakennuksiin, koneisiin ja laitteisiin, kun tulevaisuuden näkymät paranevat. Tuotannolliset investoinnit kasvavat jo vuonna 2025, mutta asuntorakentamisessa selvää käännettä parempaan saadaan odottaa pidempään.

Inflaatio hidastui Suomessa vuonna 2024 selvästi. Verojen korotukset vaikuttavat kuitenkin kuluttajahintojen nousuun tänä vuonna. Vuosina 2026–2027 talouden suhdanne vahvistuu ja kotitalouksien ostovoima kohenee, minkä vuoksi kotimainen kulutuskysyntä pitää yllä maltillista inflaatiota. Suomen Pankin ennusteen mukaan inflaatio pysyy Suomessa alle 2 prosentissa vuoden 2027 loppuun saakka.

Vienti piristyy hiljalleen vuodesta 2025 alkaen, kun vientimarkkinoiden taloussuhdanne vahvistuu ja maailmanlaajuinen korkojen lasku piristää Suomen viemien investointitavaroiden kysyntää. Euroalueen talouden vaimea kasvu kuitenkin hillitsee Suomen viennin kasvua. Myös Yhdysvaltain kauppapolitiikan kiristyminen uhkaa jarruttaa Suomen viennin kasvua. Julkinen talous säilyy syvästi alijäämäisenä, vaikka talouskasvu viriää ja hallituksen päättämät mittavat sopeutustoimet vahvistavat julkista taloutta, toteaa Suomen Pankki katsauksessaan. Geopoliittinen ympäristö on edelleen jännitteinen, millä saattaa olla vaikutuksia kansainväliseen kauppaan.

Kiinteistösijoitusmarkkinan alavire jatkui myös vuonna 2024. Kesästä 2022 alkanut korkojen nousu on pitänyt kaupankäynnin poikkeuksellisen matalana, ja kiinteistösektorille allokoitu pääoma on ollut hyvin pientä aiempiin vuosiin verrattuna. Catellan kevään 2025 markkinakatsauksen mukaan ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi jatkoi supistumistaan viime vuonna ja päättyi lopulta 2,0 miljardiin euroon. Volyymi suhteessa markkinan kokoon oli noin 2 %, joka on 2000-luvun alin lukema. Volyymin trendi ei myöskään ollut positiivinen, sillä markkinan aktiviteetti laski loppuvuotta kohti. Viime vuoden aktiivisin ostajaryhmä olivat ulkomaiset rahastot, jotka dominoivat erityisesti suuria transaktioita. Ulkomaiset rahastot ostivat kohteita vajaan 700 miljoonan euron edestä, nettohankintojen ollessa lähes 400 miljoonaa euroa. Kotimaisia ostajia oli markkinoilla vähän.

Catellan kevään 2025 markkinakatsauksen mukaan asuntoportfoliot säilyttivät asemansa vaihdetuimpana tilatyypinä noin 610 miljoonan euron volyymillaan. Asuntojen osuus kokonaisvolyymista oli noin 31 %, ja lukumäärällisesti asuntoja myytiin yli 3 200 kappaletta. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen volyymi pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna, ollen noin 550 miljoonaa euroa. Tämä vastasi noin 27 %:n osuutta kokonaisvolyymista. Yhteiskuntakiinteistösektorin kaupankäyntivolyymi oli 440 miljoonaa euroa, mikä on 22 % kokonaisvolyymista. Yhteiskuntakiinteistöt säilyttivät asemansa kolmanneksi vaihdetuimpana tilatyypinä. Toimistojen kaupankäyntivolyymi romahti jo vuonna 2023 historiallisen alhaiseksi, mutta viime vuonna koettiin lähes täydellinen markkinan pysähtyminen. Toimistojen volyymi jäi vain 140 miljoonaan euroon, mikä vastasi 7 %:a kokonaisvolyymista. Liikekiinteistöjen volyymi kasvoi 11 % edellisvuodesta ja oli 250 miljoonaa euroa. Liikekiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 13 %.

Toimistojen prime-tuottovaatimus nousi vuoden 2024 aikana 0,6 %-yksikköä ja oli vuoden lopulla 5,5 %. Riskipreemio suhteessa Suomen 10-vuotisen valtiolainan korkoon oli vuodenvaihteessa noin 2,6 %-yksikköä, mikä ylittää 2000-luvun keskiarvon niukasti. Tuottovaatimus on noussut kolmen vuoden takaisesta ennätysmatalasta tasosta jo 2,3 %-yksikköä. Muissa tilatyypeissä tuottovaatimusten nousu on ollut maltillisempaa. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus nousi vuoden aikana 0,2 %-yksikköä ja oli vuoden 2024 lopulla 5,7 %. Liikekiinteistöjen osalta nähtiin 0,3 %-yksikön nousu tasolle 5,8 %. Hyvän sijoittajakysynnän ansiosta asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus pysyi ennallaan viime vuonna. Ostajakandidaatteja oli selvästi enemmän kuin muissa tilatyypeissä ja tuottovaatimus säilyi tasolla 4,4 %.

Toimitilamarkkinan suuntaviivoja piirtävät uusiksi teknologinen kehitys, etä- ja hybridityö ja demografinen kehitys. Catellan katsauksen mukaan trendit eivät tuhoa toimitilamarkkinaamme vaan muokkaavat sitä. Joillakin segmenteillä tilakysyntä vähenee, kun taas toisilla se kasvaa. Vaikka toimitilamarkkinan kysyntä on vähentynyt etätöiden takia, niin esimerkiksi logistiikka- ja datakeskustilojen kysynnän on ennustettu nousevan.

Toimistojen vajaakäytön kasvu jatkui pääkaupunkiseudulla, ja tyhjää toimistotilaa oli noin 1,4 miljoonaa neliometriä, mikä vastaa 16,4 %:n vajaakäyttöastetta. Yleisesti ottaen toimistojen vuokraus on edelleen aktiivista, mutta käyttäjät etsivät usein entistä pienempiä tiloja. Erot osamarkkinoiden välillä ovat kasvaneet viime vuosien aikana. Kun Helsingin keskustan lähiympäristössä ja Keilaniemessä vajaakäyttöasteet ovat alle 10 %, niin haastavampien osamarkkinoiden, kuten Aviapoliksen, Vallila-Kalasataman ja Pitäjänmäen luvut ovat yli 20 %:n tasolla. Toimistomarkkinan polarisoituessa parhaiden tilojen vuokrat ovat kuitenkin jatkaneet nousuaan. Vuosi sitten Helsingin ydinkeskustan efektiivinen prime-vuokra oli 40 €/m²/kk ja nyt se on 42 €/m²/kk.

Catellan katsauksen mukaan teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla jatkoi hieman nousuaan, ja on nyt 4,3 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-bruttovuokra nousi 12,5 €/m²/kk, joka saattaa olla jo haasteellinen osalle pienistä toimijoista. Suomen logistiikkatilojen vuokrat ovat hyvinkin korkealla tasolla verrattuna useisiin muihin Euroopan maihin. Yksi keskeinen syy tähän on logistiikkatilojen korkeammat rakennuskustannukset Suomessa.

Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö on säilynyt alhaisena ja on tällä hetkellä 3,3 %. Helsingin ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokrien lasku on jatkunut, ja ne ovat nyt 100 €/m²/kk tasolla. Samaan aikaan "big box" -kiinteistöjen vuokrat ovat nousseet, ja niiden nettovuokra on 13 €/m²/kk tasolla.

Kasvava datan määrä, pilvipalvelut ja tekoälyn kehitys on kasvattanut tarvetta uusille datakeskuksille. Suomessa datakeskuksia on toistaiseksi vähän verrattuna Manner-Eurooppaan, mutta datakeskustoimijoiden kiinnostus Pohjoismaita kohtaan on kasvanut. Tämä johtuu osittain siitä, että muualla Euroopassa tonttimaan ja sähkön saatavuus on alkanut olla rajallista, todetaan Catellan katsauksessa.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät kohtalaisina taloustilanteesta huolimatta. Tuleville vuosille ennustettu talouskasvu ja ennakoitu EKP:n ohjauskoron laskun jatkuminen voivat kuitenkin toimia positiivisina vastavoimina, jotka lisäävät kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta ja kaventavat myyjien ja ostajien välisiä näkemyseroja arvostustasoista. Näin ollen kuluva vuosi voi tarjota erinomaisia mahdollisuuksia ostajille, joilla on pääomia käytettävissään.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 40,0 M€ (11,4 M€). Investoinnit kohdistuivat tilikaudella tehtyyn kiinteistökauppaan ja kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

Yhtiö hankki omistukseensa 28.3.2024 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 osakekannan. Kohde on vuonna 2002 valmistunut Vantaanportin Retail Park, joka koostuu kolmesta liikerakennuksesta ja se on tunnettu kauppapaikka. Kohteessa toimivat muun muassa Lidl, Bavaria Airport Vantaa, Rinta-Joupin Autoliike, TK-Biketeam, Rexel Finland ja F-musiikki sekä muita toimijoita. Vantaanportin Retail Park sijaitsee Vantaalla, Pakkalan alueella osoitteessa Antaksentie 4. Hankinta liittyi yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen.

Yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Vantaan Äyri ja Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 myivät loppuvuodesta määräalat Vantaan kaupungille. Määräalojen myynti liittyi Vantaan ratikan asemakaavamuutoksiin ja niihin liittyviin maanhankintoihin.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2024 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme tuulivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto oli 27,0 M€, mikä oli 19,9 % edellisvuoden liikevaihtoa (22,6 M€) suurempi. Nettovuokratuotto oli 17,0 M€, kun se edellisvuonna oli 13,7 M€. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat tilikauden aikana alkaneet uudet vuokrasopimukset ja alkuvuonna 2024 toteutettu kiinteistöhankinta. Yhtiö hankki omistukseensa 28.3.2024 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 osakekannan.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 8,7 M€ (7,8 M€). Tilikauden aikana tuloutettiin kiinteistökaupasta syntynyt konsernipassiiva, jonka vaikutus tilikauden liikevaihtoon oli 6,9 M€. Tilikauden tulosta rasitti kertaluonteisena kuluna Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n rakennuksen purkutyö ja rakennuksen arvon alaskirjaus, yhteensä -1,2 M€. Tilikaudelle kirjattiin myyntivoittoa 0,1 M€ (5,7 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2024 oli 79,3 M€ (67,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,9 v. (3,0 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 91 % (90 %). Taloudellinen vuokrausaste nousi edelliseen vuoteen verrattuna uusien tilikaudella alkaneiden vuokrasopimusten vaikutuksesta.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2024 oli ulkopuolisen arvion mukaan 259,0 M€ (31.12.2023: 223,7 M€).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2024	2023	2022
Vuokrausaste, %	91	90	87
Liikevaihto, teur	27 040	22 559	24 387
Liikevoitto, teur	12 809	10 308	10 287
Liikevoitto (%)	47,4	45,7	42,2
Tulos/osake, eur	0,36	0,26	0,31
Oma pääoma /osake, eur	3,93	3,7	3,57
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,5	6,7	6,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,5	7,1	8,8
Omavaraisuusaste markkina-arvosta (%)	51	57	56

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (49 %) ja markkina-arvoin 51 % (57 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 16,6 M€ (8,1 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 40,6 M€ (9,4 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 0,1 M€ (10,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 27,0 M€ (-7,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 19,6 M€ (16,6 M€). Uusia lainoja otettiin 49,6 M€ (12,5 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2024 olivat 111 M€ (81 M€). Korollisista veloista 101 M€ (76 M€) oli pitkäaikaisia velkoja ja 10 M€ (5 M€) lyhytaikaisia velkoja.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2024–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2024 oli 43,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 39 % (53 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2024. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Koko tilikauden ajan omistettujen kiinteistökohteiden käyvät arvot laskivat -0,9 M€ (-4,8 M€) 31.12.2023 ajankohtaan verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 39,9 M€ (0,6 M€ pienemmät) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2024 oli yhteensä 259,0 M€ (31.12.2023: 223,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,31 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2023 oli 7,93 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2025.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2024 oli 5,84 €/osake (31.12.2023: 5,59 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa

	31.12.2024	31.12.2023
Oma pääoma FAS	91 078	85 732
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	54 357	50 199
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-10 052	-6 420
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	135 384	129 511
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466
 Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	 5,84	 5,59

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2024 on 23.166.466 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

TUNNUSLUVUT	TILIKAUSI		
	2024	2023	2022
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	4	5
Henkilöstökulut, teur	923	868	935

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 4.4.2024 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2023 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 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.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 16.1.2025 tehdyllä kaupalla Helsingin Suutarilassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus -nimisen yhtiön koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on toimisto- ja varastokiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:lle. Kohde on toiminut pitkään Ramirentin Suomen pääkonttorina sekä rakennuskonevuokrauksen palvelupisteenä ja varastona. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.930 m². Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2025 tulokseen.

VUODEN 2025 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2025 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvulla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin. Yhtiön tavoitteena on myös jatkaa olemassa olevien kiinteistökohteiden jalostamista ja kehittämistä korkeamman arvon saavuttamiseksi ja myytävyyden parantamiseksi. Vuokrausastetta pyritään edelleen nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Liiketiloiissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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

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

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

TULOSLASKELMA

6

	LIITE Tieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 EUR	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 EUR
LIKEVAIHTO	1	27 039 725,55	22 558 944,81	26 994 826,18	22 508 741,86
Liiketoiminnan muut tuotot		6 939 316,33	5 735 990,04	0,00	134 909,37
Henkilöstökulut	2	-922 631,76	-867 854,07	-922 631,76	-867 854,07
Poistot ja arvonalentumiset	3	-8 768 812,52	-6 814 690,83	-677 116,11	-83 060,89
Liiketoiminnan muut kulut	4	-11 479 096,48	-10 304 323,47	-25 451 007,44	-21 264 531,22
LIKEVOITTO		12 808 501,12	10 308 066,48	-55 929,13	428 205,05
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		1 061 198,26	961 475,32	5 519 550,65	6 288 356,24
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-5 177 803,77	-3 483 844,52	-5 257 425,85	-3 653 886,86
		-4 116 605,51	-2 522 369,20	262 124,80	2 634 469,38
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		8 691 895,61	7 785 697,28	206 195,67	3 062 674,43
Tuloverot	6	-334 272,12	-1 809 651,48	-43 752,50	-185 615,54
TILIKAUDEN VOITTO		8 357 623,49	5 976 045,80	162 443,17	2 877 058,89

		Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
VASTAAVAA	LIITE Tieto				
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	2 353 632,45	0,00	2 353 632,45	498 150,90
Aineelliset hyödykkeet	7	202 268 791,66	173 462 423,67	139 442,60	113 323,45
Sijoitukset	8	4 277,03	4 277,03	190 683 820,27	165 435 303,98
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		204 626 701,14	173 466 700,70	193 176 895,32	166 046 778,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		167 370,79	383 219,75	127 470,54	117 238,27
Muut saamiset		2 243 449,12	2 304 744,83	2 168 905,90	2 174 088,69
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,00	0,00	3 278,47	0,00
Siirtosaamiset	9	253 605,15	370 312,62	226 038,31	1 225 031,18
Rahat ja pankkisaamiset		3 837 325,73	768 897,89	3 768 687,37	768 672,09
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		6 501 750,79	3 827 175,09	6 294 380,59	4 285 030,23
VASTAAVAA YHTEENSÄ		211 128 451,93	177 293 875,79	199 471 275,91	170 331 808,56

TASE

		Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
VASTATTAVAA	LIITE TIETO				
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Edellisten tilikausien voitot		61 693 375,74	58 728 970,52	51 960 711,01	52 095 292,70
Tilikauden voitto		8 357 623,49	5 976 045,80	162 443,17	2 877 058,89
		91 078 299,23	85 732 316,32	73 150 454,18	75 999 651,59
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 431 863,66	2 313 070,03	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		101 000 000,00	76 000 000,00	101 000 000,00	76 000 000,00
		103 431 863,66	78 313 070,03	101 000 000,00	76 000 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		10 000 000,00	5 000 000,00	10 000 000,00	5 000 000,00
Saadut ennakot		275 160,73	211 491,92	275 160,73	211 491,92
Ostovelat		985 295,02	1 443 106,46	171 335,12	213 730,31
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	0,00	11 648 827,48	10 064 291,73
Muut lyhytaikaiset velat		3 389 556,18	3 201 231,35	1 786 973,54	1 488 105,65
Siirtovelat		1 968 277,11	3 392 659,71	1 438 524,86	1 354 537,36
		16 618 289,04	13 248 489,44	25 320 821,73	18 332 156,97
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		120 050 152,70	91 561 559,47	126 320 821,73	94 332 156,97
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		211 128 451,93	177 293 875,79	199 471 275,91	170 331 808,56

		Konserni		Emoyhtiö	
		2024	2023	2024	2023
		EUR	EUR	EUR	EUR
		1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden voitto		8 357 623,49	5 976 045,80	162 443,17	2 877 058,89
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-58 175,49	-8 102 942,28	0,00	615 214,56
Poistot ja arvonalentumiset		8 768 812,52	6 814 690,83	677 116,11	83 060,89
Rahoitustuotot ja -kulut		4 116 605,51	2 522 369,20	-262 124,80	-2 634 469,38
Verot		334 272,12	1 809 651,48	43 752,50	185 615,54
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		306 980,55	-1 131 326,66	903 793,33	-335 708,24
Osto- ja muiden velkojen muutos		577 682,99	2 984 108,44	1 921 489,94	-709 990,13
Maksetut korot ja rahoituskulut		-5 259 226,77	-2 698 297,52	-5 176 002,85	-2 868 339,86
Saadut korot ja rahoitustuotot		1 148 069,85	702 496,05	5 606 422,24	6 029 376,97
Maksetut verot		-1 706 323,20	-756 669,72	-58 000,68	-756 669,72
Liiketoiminnan rahavirta		16 586 321,57	8 120 125,62	3 818 888,96	2 485 149,52
Investointien rahavirratt					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-40 597 745,15	-9 388 637,81	-2 558 716,81	-52 479,43
Investoinnit muihin sijoituksiin		0,00	0,00	-25 248 516,29	0,00
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,00	0,00	0,00	5 383 386,70
Sijoitusten myyntitulot		91 492,00	10 858 460,05	0,00	0,00
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,00	-1 773 831,73	0,00	0,00
Investointien nettorahavirta		-40 506 253,15	-304 009,49	-27 807 233,10	5 330 907,27
Rahoituksen rahavirratt					
Lainojen nostot		47 000 000,00	12 500 000,00	47 000 000,00	12 500 000,00
Lainat konserniyhtiöiltä		2 600 000,00	0,00	2 600 000,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut		-19 600 000,00	-16 577 890,22	-19 600 000,00	-16 577 890,22
Maksetut osingot		-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
Rahoituksen rahavirta		26 988 359,42	-7 089 530,80	26 988 359,42	-7 089 530,80
Rahavarojen muutos		3 068 427,84	726 585,33	3 000 015,28	726 525,99
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		768 897,89	42 312,56	768 672,09	42 146,10
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. (*		3 837 325,73	768 897,89	3 768 687,37	768 672,09

(* Rahavaroissa on esitetty rahoitusarvopaperit

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

PERUSTIEDOT

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

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

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

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

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

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

POISTOT

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

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

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

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

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

MYNNIN 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

Konsernitiilinpäätöksessä 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 suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	eur Konserni	eur Konserni	eur Emoyhtiö	eur Emoyhtiö
	2024	2023	2024	2023
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	26 973 111,04	22 533 760,63	26 939 233,08	22 490 743,29
Muu myynti	66 614,51	25 184,18	55 593,10	17 998,57
	27 039 725,55	22 558 944,81	26 994 826,18	22 508 741,86
2. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	745 677,78	692 680,73	745 677,78	692 680,73
Eläkemaksut	124 751,34	115 761,54	124 751,34	115 761,54
Muut henkilösivukulut	52 202,64	59 411,80	52 202,64	59 411,80
	922 631,76	867 854,07	922 631,76	867 854,07
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	4	5	4
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	360 327,62	363 062,12	360 327,62	363 062,12
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 42.000,00 euroa (47.748,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	7 921 589,59	6 587 482,11	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	199 219,33	214 825,20	46 480,85	37 774,45
Muut aineelliset hyödykkeet	648 003,60	12 383,52	630 635,26	45 286,44
Arvonalentumiset sijoituksista	0,00	0,00	0,00	0,00
	8 768 812,52	6 814 690,83	677 116,11	83 060,89
4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Ylläpitokulut	10 029 698,61	8 896 492,99	24 003 408,01	19 851 152,20
Kiinteistökehitys	72 527,08	162 432,44	72 527,08	162 432,44
Myynti- ja markkinointikulut	211 892,27	223 691,62	211 892,27	223 691,62
Ulkopuoliset palvelut	526 773,70	542 059,64	526 773,70	542 059,64
Atk-kulut	107 099,42	99 234,95	107 099,42	99 091,30
Muut hallintokulut	531 105,40	380 411,83	529 306,96	386 104,02
	11 479 096,48	10 304 323,47	25 451 007,44	21 264 531,22
Nettovuokratuotto	17 010 026,94	13 662 451,82		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	75 663,77	71 437,47	75 663,77	71 437,47
Toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
	75 663,77	71 437,47	75 663,77	71 437,47
5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0,00	0,00	4 458 847,57	5 327 207,68
Muilta	1 061 198,26	961 475,32	1 060 703,08	961 148,56
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1 061 198,26	961 475,32	5 519 550,65	6 288 356,24
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-23 885,91	-9 582,45	-103 904,98	-179 913,01
Muille	-5 153 917,86	-3 474 262,07	-5 153 520,87	-3 473 973,85
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-5 177 803,77	-3 483 844,52	-5 257 425,85	-3 653 886,86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 116 605,51	-2 522 369,20	262 124,80	2 634 469,38
6. TULOVEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	219 040,87	1 658 649,69	43 752,50	185 615,54
Laskennallisen verovelan muutos	115 231,25	151 001,79	0,00	0,00
	334 272,12	1 809 651,48	43 752,50	185 615,54

7. AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2024	2023	2024	2023
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot hankintameno 1.1.	543 437,34	553 323,56	543 437,34	553 323,56
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 486 116,81	543 437,34	2 486 116,81	543 437,34
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	-553 323,56	0,00	-553 323,56
Hankintameno 31.12.	3 029 554,15	543 437,34	3 029 554,15	543 437,34
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-45 286,44	0,00	-45 286,44	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistot 1.1.-31.12.	-630 635,26	-45 286,44	-630 635,26	-45 286,44
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 353 632,45	498 150,90	2 353 632,45	498 150,90
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 353 632,45	498 150,90	2 353 632,45	498 150,90
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet hankintameno 1.1.	37 488 367,36	38 881 776,49		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 366 488,13	9 000,00		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-33 316,51	-1 402 409,13		
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 821 538,98	37 488 367,36		
Rakennukset hankintameno 1.1.	186 681 853,87	184 377 513,09		
Lisäykset 1.1.-31.12.	42 852 261,67	9 102 532,94		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-8 522 217,20	-6 798 192,16		
Hankintameno 31.12.	221 011 898,34	186 681 853,87		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-54 811 266,28	-50 620 714,88		
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	2 396 930,71		
Lisäykset (yrityshankinnat)	0,00	0,00		
Poistot 1.1.-31.12.	-7 921 589,59	-6 587 482,11		
Kirjanpitoarvo 31.12.	158 279 042,47	131 870 585,28		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	2 540 578,32	2 248 174,12	216 362,79	243 043,51
Lisäykset 1.1.-31.12.	144 728,57	448 030,51	72 600,00	128 936,56
Vähennykset 1.1.-31.12.	-10,63	-155 626,31	0,00	-155 617,28
Hankintameno 31.12.	2 685 296,26	2 540 578,32	288 962,79	216 362,79
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 800 186,25	-1 666 933,27	-103 039,33	-159 220,62
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	93 955,74	0,00	93 955,74
Poistot 1.1.-31.12.	-216 587,67	-227 208,72	-46 480,85	-37 774,45
Kirjanpitoarvo 31.12.	668 522,34	740 392,07	139 442,60	113 323,45
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	3 363 076,90	2 043 277,24		
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 980 343,24	10 931 911,65		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-5 843 732,27	-9 612 111,99		
Siirrot 1.1.-31.12.	0,00	0,00		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 499 687,87	3 363 076,90		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	202 268 791,66	173 462 421,62	139 442,61	113 323,46

8. SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			53 709 516,84	53 709 152,85
Lisäykset 1.1.-31.12.			50 143 244,34	363,99
Vähennykset 1.1.-31.12.			0,00	0,00
Hankintameno 31.12.			103 852 761,18	53 709 516,84
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	4 277,03	4 277,03	0,00	0,00
Lisäykset 1.1.-31.12.	0,00	0,00		
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	4 277,03	4 277,03	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			86 831 059,09	111 725 787,14
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	4 277,03	4 277,03	190 683 820,27	165 435 303,98

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 103,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 80,0 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 84,2 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,3 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

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

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

9. SIIRTOSAAMISET

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emoyhtiö 2024	Emoyhtiö 2023
Kiinteistökaupoista	34 155,67	0,00	34 155,67	0,00
Jaksotetut vuokralaismuutokset	17 803,63	0,00	17 803,63	826 784,96
Rahoitussaamiset	172 107,68	258 979,27	172 107,68	258 979,27
Muut saamiset	29 538,14	111 333,35	1 971,33	139 266,95
	253 605,12	370 312,62	226 038,31	1 225 031,18

10. OMA PÄÄOMA	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
2010		
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
2011		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
2012		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
2013		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
2014		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
2015		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
2016		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
2017		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
2018		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
2019		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
2020		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
2021		
Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
2022		
Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
2023		
Osakkeet yhteensä 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00
2024		
Osakkeet yhteensä 31.12.2024	23 166 466	21 027 300,00

	2024	2023	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Osakepääoma 31.12.	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00	21 027 300,00
Kertyneet voittovarot 1.1.	64 705 016,32	61 740 611,10	54 972 351,59	55 106 933,28
Osingonjako	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58	-3 011 640,58
Tilikauden tulos	8 357 623,49	5 976 045,80	162 443,17	2 877 058,89
Kertyneet voittovarot 31.12.	70 050 999,23	64 705 016,32	52 123 154,18	54 972 351,59
Oma pääoma yhteensä	91 078 299,23	85 732 316,32	73 150 454,18	75 999 651,59
Jakokelpoiset varat			52 123 154,18	54 972 351,59

11. PITKÄAIKAISET VELAT

Laskennalliset verovelat

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2024	2023	2024	2023
Tilinpäätössiiroista	2 431 863,66	2 313 070,03	0,00	0,00

12. LYHYTAIKAISET VELAT

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille

0,00

0,00

11 648 827,48

10 064 291,73

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus

1 297 162,00

1 215 736,00

1 297 162,00

1 215 739,00

Henkilöstökulut

141 362,86

138 674,36

141 362,86

138 674,36

Verojaksotus

0,00

1 473 034,15

0,00

0,00

Muut

529 752,25

565 212,20

0,00

124,00

1 968 277,11

3 392 659,71

1 438 524,86

1 354 537,36

13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emoyhtiö 2024	Emoyhtiö 2023
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	43 000 000,00	43 000 000,00	43 000 000,00	43 000 000,00
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	802 850,27	1 949 946,81	802 850,27	1 949 946,81

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2024 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	6 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	22 000 000,00
Korkosuojaukset voim. 3 v >	15 000 000,00
	<u>43 000 000,00</u>

Lisäksi on otettu uusi korkosuojaus 10 miljoonaa euroa ajalle 3.2.2025 – 3.2.2028 ja 6 miljoonan korkosuojaus ajalla 13.2.2025 - 13.2.2029.

Koronvaihtosopimuksista 21 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 22 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 111 miljoonan euron lainasalkusta 25 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 86 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 16 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2024 käytössä 0,0 miljoonaa euroa.

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

14. VAKUUDET JA VASTUUT

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emoyhtiö 2024	Emoyhtiö 2023
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	111 000 000,00	81 000 000,00	111 000 000,00	81 000 000,00
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	42 740 371,25	25 495 095,59	42 740 371,25	25 495 095,59
-kiinnitykset kiinteistöihin	132 814 437,59	118 282 497,59		
Vakuudet yhteensä	175 554 808,84	143 777 593,18	42 740 371,25	25 495 095,59
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	181 996,05	1 000 000,00	181 996,05	1 000 000,00
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	871 744,17	836 562,00	0,00	0,00
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	7 247 056,10	6 880 020,74		

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

15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2024

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu. Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:ssa (ex Eläke-Fennia).

16. LÄHIPIIRI

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

17. TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuun 16. päivänä 2025 myytiin osakekaupalla Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus.

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Osakepääoman rakenne 31.12.2024

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

Omistuksen jakautuminen

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2024 (SUURIMMAT)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg AB	16 679 589	72,00
Oy Mogador Ab	2 703 988	11,67
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
Arra Fanny	256 854	1,11
Arra Venni	256 854	1,11
Renlund Carl-Johan	176 706	0,76
Vuorela Anna	176 706	0,76
Muut	1 054 637	4,55
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23.166.466	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2024 suoraan yhteensä 927 302 osaketta, jotka tuottavat 4,0%:n omistussosuuden 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 16 690 509 osaketta, jotka tuottavat 72,05 %:n omistussosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 52.123.154,18 euroa, josta tilikauden voitto on 162.443,17 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 49.111.513,60 euroa

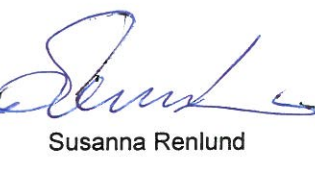
Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 11. päivänä 2025



Kaj-Gustaf Bergh



Susanna Renlund



Martin Tallberg



Kaj Hedvall



Jukka Lehtola



Timo Valtonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 11. päivänä 2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti
KHT