



**TALLBERG**

Julius Tallberg-Fastigheter Abp  
**Årsredovisning 2025**



# Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsberättelse 2025

## Höjdpunkter 2025

- ▶ Vi utvecklade fastighetsportföljen, vi förvärvade 3 Big Box-affärsfastigheter i Tammerfors. I och med en affärstransaktion överfördes fastigheten vid Alexandersgatan 21 i Helsingfors stadskärna från koncernens moderbolag till fastighetsinvesteringsbolaget.
- ▶ Vi förnyade partnerskapsnätverket, som sköter byggnadsautomation, ventilation, nedkylning, uppvärmning samt brandsäkerhet, reparationer och regelbundet underhåll.
- ▶ I en enkät om nöjdhet med fastighetsägare steg Tallberg till toppen. Särskilt nöjda var de tillfrågade med hyresvärden och hyresrelationen.
- ▶ Arbetsnöjdhetsresultaten 2025 visade än en gång att Tallbergs personal är nöjdare än vad fallet är inom fastighetsbranschen i genomsnitt.

## Innehåll

Verkställande direktörens översikt över 2025.....	3
IQM Quantum Computers i Esbo .....	6
Bilaffärer i Vandaporten .....	8
Hållbarhetsarbete 2025 .....	10
Information för aktieägarna .....	12
Verksamhetsberättelse .....	12
Koncernens bokslut 2025	
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
Fastighetssammandrag .....	33
Lyckliga medarbetare .....	34
Våra fastigheter 31.12.2025.....	35

## Räkenskapsperioden totalt



**28,3 mn  
euro**

Omsättning



**18,6 mn  
euro**

Nettohyresintäkter



**12,7 mn  
euro**

Resultat före skatter



**93 %**

Ekonomisk  
uthyrningsgrad



**86,4 mn  
euro**

Hyresavtalsstockens  
totala värde



## Verkställande direktörens översikt över 2025

**Alexandersgatan 21 i Helsingfors stadskärna överfördes i vår ägo, Vantaanportti Retail Park stärkte vår position som tillhandahållare av verksamhetslokaler inom handeln och vi expanderade vår verksamhet till Lielähti i Tammerfors.**

Finlands ekonomi vände något uppåt 2025 efter utmaningarna året innan. Även om den ekonomiska utvecklingen i världen och euroområdet fortfarande är måttlig har den stabiliserade inflationen och den lägre räntenvån börjat luckra upp ekonomiska spärrar. De geopolitiska spänningarna medför fortfarande osäkerhet, men fastighetsmarknaden i Finland återhämtade sig helt klart från bottennoteringarna 2024. Fastighetstransaktionsvolymerna har ökat, och investerarnas förtroende för marknaden har stärkts även om hyresefterfrågan på verksamhetslokaler – i synnerhet inom kontorssektorn – fortfarande söker efter ny balans när hybridarbetet blivit ett etablerat fenomen.

### **Viktiga initiativ**

För Julius Tallberg-Fastigheter var 2025 ett år med strategisk tillväxt och viktiga initiativ. Vi förnyade vår strategi så att den motsvarar det förändrade marknads-läget, vilket möjliggjorde en expansion av vårt operativa område till Tammerfors. Den starka tillväxten i Tammerforsregionen och dess attraktionskraft erbjuder stora investeringsmöjligheter. I enlighet med nya strategin analyserade vi också fördelningen av lokaltyper i våra fastighetsobjekt och förnyade våra allokeringsmål. Framöver kan vi också göra saminvesteringar tillsammans med andra investerare. ►



Alexandersgatan 21 är belägen i Helsingfors stadskärna mellan järnvägsstationen och Stockmann, vid statyn Tre smeder. Fastigheten blev klar 1899. Hyresytan är 8 200 m<sup>2</sup>

År 2025 medförde historiska förändringar i vår portfölj. Flaggskeppsfastigheten vid Alexandersgatan 21 i Helsingfors stadskärna överfördes från moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab direkt till oss, vilket befäste vår balansräkning och position på affärslokalsmarknaden i centrum av staden. Även Vantaanportti Retail Park, som förvärvades 2024, har visat sig vara en stark komponent i vår portfölj och den har stärkt vår position som tillhandahållare av lokaler för handeln. Implementeringen av vår strategi nådde en höjdpunkt i slutet av 2025 när vi av Ilmarinen Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolag förvärvade tre affärsfastigheter i Lielahi i Tammerfors. Objektens totala uthyrningsbara yta är 23 500 m<sup>2</sup>. I och med de nya förvärven ökade vår uthyrningsbara yta till 220 000 kvadratmeter.

### Långsiktig utveckling

Vi har satsat på värdeutveckling av våra fastigheter genom förädlingsprojekt. Konalaterna har etablerat sig som ett mångsidigt servicekluster, och planläggningen av Örevägen i Vanda för boende har framskridit avsevärt. Samtidigt fortsatte vi den långsiktiga utvecklingen

av detaljplanerna för Kera och Norra Hagalund i Esbo för att säkerställa och öka värdet på portföljen under de kommande åren.

Modernt fastighetsägande förutsätter att vi ständigt kan reagera snabbare och leverera bättre service. Vår framgång i detta avseende återspeglas direkt i resultaten av KTI Kiinteistöietos kundnöjdhetsjämförelse, enligt vilken vårt NPS-tal vara hela 70. Detta visar att vi har kunnat bemöta kundernas krav i en hektisk och föränderlig miljö.

Jag vill hjärtligt tacka våra kunder, vår styrelse och alla våra intressenter för deras förtroende och goda samarbete under 2025. Och framför allt vill jag tacka vår kompetenta personal, som säkerställt utvecklingen av vår affärsverksamhet och serviceförmåga i ett föränderligt marknads läge.

Esbo, den 10 mars 2026

**Timo Valtonen**  
verkställande direktör



Veken Kalustes butikschef Emma Heikkala ställer fram produkter.  
Bild: Anna-Liisa Nikus

## Tre affärsfastigheter i Tammerfors

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade tre affärsfastigheter i Lielähti i Tammerfors av Ilmarinen Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolag i slutet av 2025. Den totala uthyrningsbara ytan är 23 500 m<sup>2</sup>. Fastigheterna har byggts 2003 och 2009.

Stadsdelen Lielähti är belägen i västra Tammerfors ca sju kilometer från stadskärnan. Lielähti är ett populärt detaljhandelsområde. För närvarande inhyser fastigheten vid Pahvitehtaankatu 2 och 4 Puuilo, Lager 157, Elixia, Veken Kaluste, Bella Kirppis och Minimani. Hela affärsfastigheten vid Turvesuonkatu 10 har hyrts till Kesko, och objektet inhyser K-Rauta.

Pahvitehtaankatu 2 inhyser för närvarande flera hyresgäster.



Hela affärsfastigheten vid Turvesuonkatu 10 har hyrts till Kesko, och objektet inhyser K-Rauta.





IQM:s CEO Juha Vartiainen (vänster), Facility Manager Jaana Kinnari och Vice President Operations Pasi Kivinen.

## IQM:s tillväxtberättelse är globalt imponerande

**IQM Quantum Computers har på några år blivit ett ledande företag inom kvantteknik i världen. Kvantdatorerna som utvecklas i Esbo utgör en del av den omvälvning som i framtiden kommer att få konsekvenser inom olika områden från medicin till lösningar på klimatförändringar.**

I november 2025 meddelade IQM Quantum Computers att företaget kommer att investera 40 miljoner euro i en utbyggnad av sin toppmoderna produktionsanläggning. Det innebär att produktionslokalernas yta i fastigheten i Esbo som Tallberg äger ökar till 8 000 m<sup>2</sup>.

– Det kommer att bli ett av världens mest avancerade produktionsanläggningar för kvantdatorer med kombinerade monteringslinjer och chipproduktion. Utbyggnaden av produktionslokalerna medför skalfördelar på kritiska delområden och stöder leveranser av avancerade lösningar till marknaden”, berättar Pasi Kivinen, Vice President Operations, IQM.

– Det här är ett viktigt steg mot följande generations kvantdatorer och allt vad de medför.

IQM:s mål är att utveckla en kommersiell kvantdator, som baserar sig på kvantmekanikens superpositioner.

I framtiden kan kvantdatorer lösa problem som dagens datorer inte klarar av till exempel inom läkemedelsutveckling, optimering av aktieportföljer och hantering av klimatförändringar.

### **Möjlighet till astronomisk tillväxt**

Än så länge kan kvantdatorer inte användas i kommersiellt betydande applikationer, men IQM:s kommersiella mål är för närvarande att knyta kundrelationer och sälja kvantdatorer till exempel till regeringar i olika länder.

För närvarande talas det om intresse för tekniken. När vi inom några år når gränsen för kvantnytta – dvs. den punkt där kvantdatorer blir överlägsna jämfört med de gamla systemen och kan utnyttjas för att lösa problem som medför kommersiellt värde – blir produkten föremål för kommersiellt intresse som väntas resultera i enorm tillväxt.



Bild: IQM

## Vad är en kvantdator?

En kvantdator är en dator som utnyttjar kvantfysik för att lösa vissa problem betydligt snabbare än konventionella datorer. Medan en konventionell dator tar ett steg i taget för att lösa problem testar en kvantdator flera möjligheter samtidigt. Där en konventionell dator opererar med nollor eller ettor opererar en kvantdator med qubitar, dvs. kvantbitar, som samtidigt kan vara 1 och 0. I framtiden kan kvantdatorer användas till exempel för dekryptering, eftersom de snabbt kan lösa komplicerade matematiska problem eller simulera kemiska processer och material med vars hjälp nya läkemedel och bättre material kan utvecklas. Kvantdatorer kan även utnyttjas i komplex maskininlärning och till exempel optimering av resurser och tidtabeller.

### Tallbergs lokaler möjliggör produktion i världsklass

Valet av lokalerna i Esbo var inte självklart. Närheten till motorvägen väckte frågor om eventuella vibrationer, men omfattande tester visade att lokalerna var lämpliga för produktion som kräver kritisk precision.

Lokalerna skulle också vara tillräckligt stora och ha lämpliga egenskaper, till exempel möjliggöra renrum. Sådana lokaler finns inte i varje kvarter i Esbo. Dessutom var läget vid Blåbackavägen 6C i närheten av huvudkontoret i Kägeludden en stor fördel.

Tallbergs fastighet stöder IQM:s högklassiga varumärke: bland annat diplomater och experter inom försvarsindustrin från olika delar av världen har besökt kundlokalerna. Kvalitet krävs också i renrummen där kvantdatorernas kritiska komponenter monteras.

Även hållbarhet är en viktig aspekt i IQM:s verksamhet. Till exempel spillvärmens från kylsystem utnyttjas i uppvärmningen av fastigheten, berättar IQM:s Facility Manager Jaana Kinnari.

### Tallberg är en stabil och tillförlitlig partner

På tal om varför IQM valde Tallberg till hyresvärd blir svaret att det har att göra med det finländska familjeföretagets tillförlitlighet och stabilitet.

– Våra behov av lokaler och hanteringen av fastighetsförhållanden utvecklas under de närmaste åren. Tillsammans med Tallberg kan vi lösa utmaningar på vägen och fokusera på nya tekniska framsteg, konstaterar Pasi Kivinen.



Kundrelationschef Kari Oja



## Bilaffärer växer i Vandaporten

Kundrelationsdirektör  
Jouni Nylund i Vehos nya,  
renoverade lokaler.

”Det nya golvet och den energieffektiva LED-belysningen skapar en elegant miljö för bilaffärer.”

**Vantaanportti Retail Parks läge och affärslokaler har redan lockat till sig flera bilaffärer. Ett viktigt tillskott är bilkoncernen Veho, som flyttade in i de renoverade lokalerna enligt ett påskyndat tidsschema i början av 2026.**

Vandaporten har gett upphov till en betydande koncentration av bilaffärer.

– Koncentration skapar fördelar för båda parterna när man gör bilaffärer – både säljarna och kunderna, berättar Tallbergs kundrelationsdirektör Jouni Nylund.

Vantaanportti Retail Park är ett komplex som består av tre separata affärsbyggnader och ett stort parkeringsområde. Tallberg förvärvade fastigheterna i mars 2024.

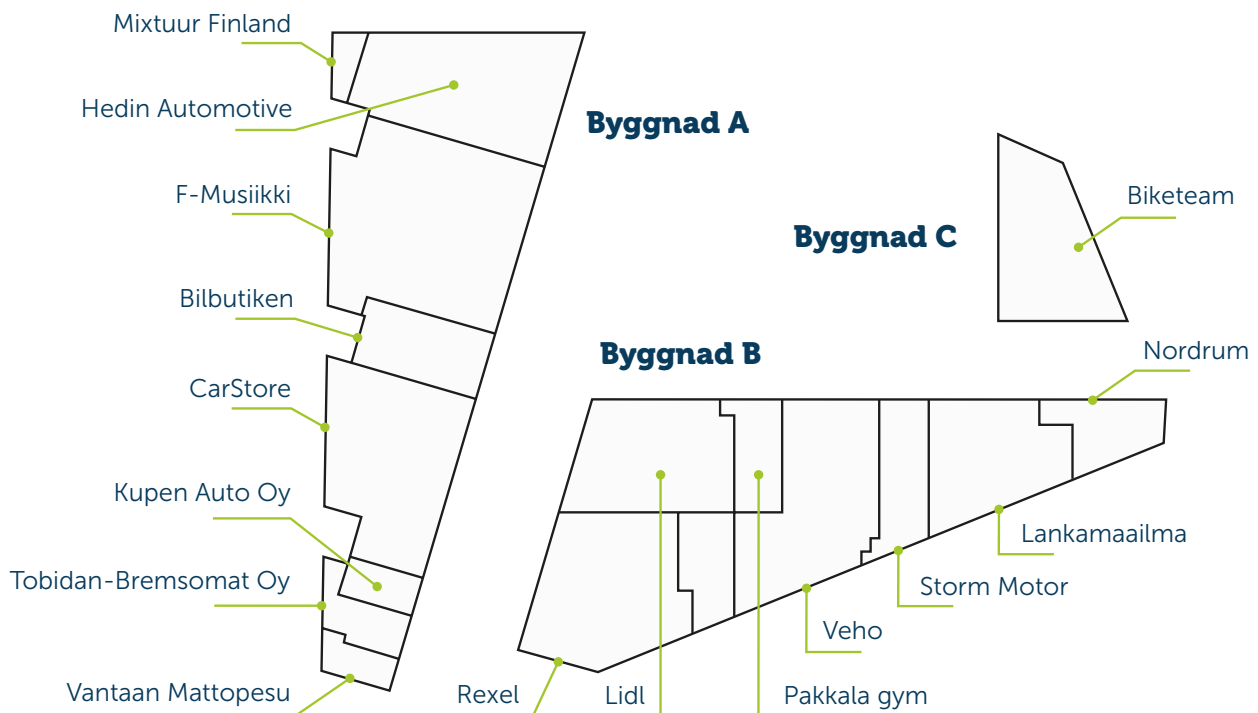
Hyresgästerna består av flera bilaffärer, såsom Kupon Auto Oy, som grundades 1977 och som fokuserar på köp och försäljning av begagnade person- och paketbilar. Hedin Automotive BMW Airport Vantaa är i sin tur Finlands största BMW-återförsäljare av både nya och begagnade BMW-modeller och Mini Next-bytesbilar. Den tredje affären är Bilbutiken Helsinki. Den fokuserar på premium- och specialbilar. Listan fortsätter med Hedin Mobility Groups Carstore Finland Oy, som har ett stort utbud av begagnade och inspekterade bilar av flera tillverkare.

I början av 2026 flyttade Veho in i samma affärscentrum. Veho är en finsk bilkoncern som grundades redan 1939. I Vehos affär i Vantaanportin Retail Park finns ett heltäckande utbud av begagnade personbilar.

– Vantaanportti har ett utmärkt läge vid Ring III i närheten av köpcentret Jumbo. Renoveringen av gårdsområdet 2024 gör det också lättare för förbipasserande att få syn på bilaffären, berättar Jouni Nylund.

## Koncentration ger kundflöden åt säljarna och alternativ åt kunderna

- Bilaffärernas totala yta i Vantaanportti är 8 000 m<sup>2</sup>.
- Det finns sammanlagt fem bilaffärer.
- I Vantaanportti kan man på nära håll se ca 700 nya eller begagnade bilar.
- På området finns dessutom Storm Motor Vantaa, som säljer motorcykelutrustning och -reservdelar.



Det var kunden som visade intresse för affärslokalerna och kontaktade Nylund, som har ett stort kundrelationsnätverk.

– De visste att jag ansvarar för fastigheterna och frågade om det finns plats i Vantaanportti. Det är inte alltid som byte av lokaler går till så här smidigt, men nu lyckades det.

### Smidiga förflyttningar av bilar

De första förhandlingarna fördes 2024, och hyresavtalet undertecknades i maj 2025. Då fastställdes inflyttnings-tidpunkten till slutet av 2026, men på grund av förändringar i kundens affärsrelaterade tidsplaner tidigare-lades inflyttningen till början av året. Tack vare Jouni Nylunds förhandlingskompetens blev allt avtalat på ett sätt som kunden var nöjd med.

– Före avtalsperiodens början renoverade vi lokalerna. Vi kände till bilaffärernas behov, eftersom vi renoverat Carstores lokaler strax innan.

Tillsammans med arkitekten skapade vi mer smidiga lokaler: försäljarna fick ett funktionellt försäljningsområde, kontorslokaler ordnades för förhandlingar och förflyttningar av bilar underlättades av stora portar och ramper. När det gäller belysningen fokuserade vi på presentationen av produkter.

Renoveringen, som fått ett nytt tidsschema, blev klar i mitten av januari, och den nya hyresgästen kunde ta in bilarna i februari.

– Det är en glädje att få erbjuda Veho imponerande lokaler.

# Hållbarhetsarbete 2025

År 2025 fokuserade Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s hållbarhetsarbete framför allt på omvärdering. Vi bedömde vårt hållbarhetsarbete som en helhet, identifierade centrala utvecklingsobjekt och uppdaterade vårt hållbarhetsprogram, som utgör grunden för vårt arbete 2025–2028. Vårt arbete baserar sig på långsiktig utveckling, samarbete med intressenter samt lösningar som stöder hållbar tillväxt och välbefinnande.

## Socialt ansvar

- Vi ser till att fastigheterna är hälsosamma och energieffektiva genom energi- och byggnadsautomationsrenoveringar och distansuppföljning i realtid.
- Vi anser att det är mycket viktigt att involvera kunderna i utvecklingen av lokalerna, och vi strävar efter att tillmötesgå våra kunders önskemål så långt som möjligt.
- NPS-talet, som beskriver kundernas rekommendationsbenägenhet, steg från året innan, och den övergripande nöjdheten låg fortfarande på en hög nivå.
- Den förbättrade serviceupplevelsen berodde bland annat på införandet av den nya operativa modellen Caverion Helpdesk som förtydligade serviceprocesserna och förkortade responstiderna.



70 NPS-tal (kundernas rekommendationsbenägenhet)



4,15 våra kunders övergripande nöjdhet (på skalan 1–5)



5 antal rekreativ-evenemang

## Arbetshälsa

- Vi främjar arbetshälsan genom omfattande hälsoservice och bland annat fri användning av gym. Vi publicerade flera expertartiklar om välbefinnande.
- Hela personalen deltog än en gång i det årliga strategiarbetet, och vi ordnade dessutom informella personalevenemang för att stödja den sociala samhörigheten.
- Vi införde en standardiserad personalenkät för att förbättra enkätens jämförbarhet mellan olika år och fastställde mål för den. Resultaten var betydligt bättre än inom fastighetsbranschen i genomsnitt.
- Vi har ett omfattande partnerskapsnätverk som säkerställer bästa expertis. Vi uppmuntrar vår personal att utbilda sig, och vi uppdaterar de personliga utbildningsplanerna årligen.



92 eNPS (personalens rekommendationsbenägenhet)



4,39 personalenkätens övergripande medeltal (på skalan 1–5)



13 utbildningstimmar per person i genomsnitt

Vår uppdaterade hållbarhetsrapport innehåller information om vårt hållbarhetsarbete 2025. Vår fjärde hållbarhetsrapport är ett steg i vår fortlöpande utveckling av verksamheten. Vi arbetar dagligen för att våra fastigheter ska vara hälsosamma och koldioxidsnåla, och vi siktar på att skapa starka partnerskap och samhälleligt mervärde. I den här sammanfattningen samlade vi nyckelorden och -talen för hållbarhet 2025. Du kan ta del av rapporten och vårt hållbarhetsarbete på [tallberg.fi](https://tallberg.fi).

## Miljöansvar

- Inom miljöansvar fortsatte vi målmedvetet att utveckla ett koldioxidsnålt fastighetsbestånd.
- Vi förädlar fastigheterna på ett hållbart sätt genom ny- och reparationsbyggen samt detaljplaneändringar. Syftet med fastighetsutvecklingen är att skapa urbana miljöer som förenar användarnas behov och hållbarhet.
- Vi producerade 894 megawattimmar solenergi, av vilken 308 megawattimmar såldes till elnätet.
- Vi deltar i det riksomfattande energieffektivitetsavtalet (TETS) även 2026–2035. I och med den nya avtalsperioden uppdaterar vi energiparmålen för varje fastighet.



911 tCO<sub>2</sub>e Scope 1 och 2 förvärvsbaserade utsläpp totalt

-11 % utveckling av fastighetsbeståndets utsläppsintensitet

4151 tCO<sub>2</sub>e JTK:s kolfotavtryck totalt (förvärvsbaserat)

237 tCO<sub>2</sub>e kolhandavtryck

*\*Kolhandavtrycket beskriver hur JTK:s lösningar minskar en annan parts – i allmänhet kundens – kolfotavtryck. Kolhandavtrycket 2025 bildades av energiförbrukning i laddningspunkterna för elbilar och andelen solenergi som såldes till elnätet.*

## God förvaltning

- Vi säkerställer en lönsam och etisk affärsverksamhet, och som ett inhemskt familjeföretag betalar vi alla skatter till Finland.
- Vi säkerställer våra fastigheters värdeuppgång genom proaktiv och hållbar fastighetsutveckling.
- Vi stärkte hållbarhetsarbetets grundpelare och fastställde skriftliga operativa principer.
- Vi har skapat en tydlig grund med en hållbar struktur på vilken vårt hållbarhetsarbete baserar sig under de kommande åren och genom vilken vi kan förbereda oss på den framtida regleringen, marknadsutvecklingen och intressenternas växande förväntningar.



28 mn€ omsättning

24 t€ energieffektivitetsinvesteringar

3,6 mn€ skattefotavtryck

# Information till aktieägarna

## Bolagsstämman

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma hålls den 14 april 2026 kl. 10.00 på JuliusTallberg-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 31.3.2026 har införts som aktieägare i Euroclear Finland Ab:s ägarförteckning 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 2025. Den som på dividendutdelningens avstämningsdag 17.4.2026 är införd i Euroclear Finland Ab:s ägarförteckning har rätt till dividend. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividenden ska betalas ut efter utgången av avstämningsstiden 24.4.2026.

## Ekonomisk information om

### Julius Tallberg-Fastigheter Abp 2026

Årsberättelsen och delårsrapporterna publiceras på [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi). De kan också beställas per telefon 020 742 0706 eller e-post [heini.purhonen@tallberg.fi](mailto:heini.purhonen@tallberg.fi).

Koncernen i korthet 1.1.-31.	2025	2024
Omsättning, mn euro	28,3	27,0
- förändring, %	+4,7	+19,9
Vinst före skatter, mn euro	12,7	8,7
Resultat/aktie, euro	0,35	0,36
Affärsverksamhetens nettokassaflöde/aktie, euro	0,40	0,72
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	7,0	7,5
Avkastning på eget kapital, % p.a.	9,3	9,5
Dividend/aktie, euro	0,13	0,13

	2025	2024
Aktiespecifikt eget kapital, euro	4,34	3,93
Koncernens eget kapital, mn euro	128,5	91,1
- förändring, %	41,1	6,2
Soliditet av marknadsvärdet, %	49	51
Justerat nettosubstansvärde/aktie, euro	5,88	5,84
Fastighetsegendomens marknadsvärde, mn euro	331,3	259,0
- förändring, %	+27,9	+15,8
Hyreskontraktstockens totala värde, mn euro	86,4	79,3
Hyreskontraktstockens längd i genomsnitt, år	2,6	2,9

# Verksamhetsberättelse

## Räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2025

### Marknaden för fastighetsinvesteringar och verksamhetslokaler

Finland håller på att återhämta sig från perioden med mycket svag ekonomisk tillväxt. Enligt Finlands Bank landade den ekonomiska tillväxten 2025 på 0,2 procent. Det ekonomiska läget väntas dock bli bättre även om tillväxten förblir anspråkslös under de närmaste åren. Tillväxten väntas öka till 0,8 procent 2026. Hushållens köpkraft ökar, och den privata konsumtionen börjar återhämta sig. Exporten och företagets investeringar ökar. Enligt Finlands Bank är den ekonomiska tillväxten ca 1,5 procent 2027–2028. Inflationen är under 2 procent de närmaste åren, och sysselsättningsläget förbättras gradvis. Trots starkare konjunkturer uppvisar de offentliga finanserna ett stort underskott.

Enligt prognosen börjar konsumtionen öka 2026, när löntagarnas realinkomst ökar och läget på arbetsmarknaden ljusnar. Även hushållens minskade ränteutgifter förbättrar köpkraften. När den ekonomiska tillväxten ökar återhämtar sig även arbetsmarknaden, vilket stärker konsumenternas förtroende och stöder konsumtionen 2027–2028.

Investeringarna i produktion avtog något 2025, men de börjar öka 2026. Dessa investeringar ökar till följd av bland annat investeringar i datacentraler och projekt relaterade till den gröna omställningen, även om osäkerheten och det låga utnyttjandet av produktionskapaciteten bromsar upp en del av planerna. Inom bostadsbyggande blir tillväxten anspråkslös under de närmaste åren. Nyproduktionen bromsas upp av det svåra marknadsläget för nya bostäder, men läget väntas bli bättre så småningom när konsumenternas inkomster ökar och förtroendet stärks.

Mot slutet av 2025 avtog inflationen till under 1,5 procent, och den förblir ungefär lika stor 2026. Det svaga konjunkturläget och den övergripande utvecklingen i importpriserna dämpar uppgången i konsumentpriserna, men de stigande lönerna underblåser inflationen. Inflationen ökar dock gradvis med det förbättrade konjunkturläget och väntas landa på 1,9 procent 2028.

Finlands offentliga finanser fortsätter att uppvisa ett djupt underskott, även om den ekonomiska tillväxten kommer i gång och regeringens omfattande anpassningsåtgärder stärker de offentliga finanserna, kon-

staterar Finlands Bank i sin översikt. Den geopolitiska omvärlden präglas fortfarande av spänningar, vilket kan påverka den internationella handeln.

Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2026 har fastighetsinvesteringsmarknaden nått botten, och transaktionspriserna på högklassiga objekt stabiliserades 2025. Dessutom backas marknaden upp av den måttligare inflationen och stabiliseringen av räntenivån på medellång sikt, vilket resulterar i att köparnas och säljarnas uppfattning om priset närmar sig varandra. Det största orosmomentet bland investerarna är fortfarande den svaga ekonomiska tillväxten i Finland, vilket återspeglas i en svag hyrestillväxt och en låg beläggningsgrad för vissa typer av lokaler.

Efter två mycket anspråkslösa år vände handelsvolymen på den professionella fastighetsinvesteringsmarknaden uppåt 2025 och landade till slut på 4,4 miljarder euro. Redan under första halvåret var aktiviteten på marknaden större än året innan, och volymen var 1,6 miljarder euro. Dessutom ökade aktiviteten mot slutet av året, vilket resulterade i att volymen för andra halvåret blev 2,8 miljarder euro. Volymen mer än fördubblades i euro från 2024, medan antalet transaktioner var ca 40 procent fler. Under året förekom det flera transaktioner värda mer än 100 miljoner euro.

År 2025 ökade de utländska köparnas betydelse på fastighetsmarknaden i Finland avsevärt. Deras andel av den totala volymen ökade till över 60 procent, och de utländska investerarnas förvärv uppgick till 2,8 miljarder euro, medan nettoförvärven var 1,4 miljarder euro. De mest aktiva aktörerna var norska och svenska noterade bolag, och de nordiska investerarna stod för närmare 70 procent av den utländska volymen. Bland de inhemska aktörerna var Keva den största köparen till följd av flera stora förvärv.

Samhällsfastigheter blev för första gången den mest omsatta lokaltypen med en volym på ca 1,5 miljarder euro och en andel på 34 procent av den totala marknaden. Årets största enskilda transaktion var försäljningen av SBB:s innehav i Finland till Public Property Invest, vilket tillsammans med andra stora arrangemang stärkte lokalitets ställning. Även fastighetsaffärerna inom hälso- och sjukvården samt välfärdsområdena spelade en stor roll.

Handelsvolymen för affärs- och hotellfastigheter ökade till 1,2 miljarder euro, vilket motsvarade 28 procent av marknaden. Transaktioner förekom i synnerhet med dagligvaru- och big box-butiklokaler. Fler stora hotellfastigheter bytte ägare än under tidigare år.

Volymen för bostadsfastigheter uppgick till ca 800 miljoner euro och stod för 19 procent av den totala volymen. Även om bostäder inte längre var den mest omsatta lokaltypen var efterfrågan på portföljer fortfarande stark, och de två största transaktionerna omfattade närmare 3 000 bostäder. Även internationella och inhemska institutioner var aktiva köpare.

Efterfrågan på kontorsfastigheter var fortfarande svag och uppgick endast till 300 miljoner euro, dvs. 7 procent av den totala volymen. Transaktionerna gällde främst utvecklingsobjekt och enstaka stora arrangemang.

Inom industri- och logistikobjekt var efterfrågan fortsatt stark. Volymen sjönk något från året innan men uppgick till 500 miljoner euro och stod för 12 procent av den totala volymen. Enligt antalet transaktioner bevarade lokaltypen sin ställning som den mest omsatta lokaltypen.

Avkastningskraven stabiliserades under året. Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2026 steg prime-avkastningskravet på kontorslokaler med 0,2 procentenheter och var 5,5 procent i slutet av 2025. Sedan bottennivån för fyra år sedan har avkastningskravet stigit med 2,5 procentenheter. Riskpremien i förhållande till räntan på Finlands 10-åriga statsobligation var ca 2,9 procentenheter vid årsskiftet, vilket var högre än medelvärdet på 2000-talet. Även när det gäller andra lokaliteter har avkastningskravet stigit måttligare. Prime-avkastningskravet på industri- och logistiklokaler sjönk under året med 0,2 procentenheter och var 5,5 procent i slutet av 2025. Inom affärsfastigheter steg kravet med 0,2 procentenheter till 6,0 procent. Tack vare investerarnas starka efterfrågan sjönk prime-avkastningskravet på bostadsportföljer med 0,1 procentenheter till 4,3 procent.

Hyresmarknaden för kontorslokaler i Helsingfors stadskärna var aktiv 2025, även om konkurrensen om hyresgäster fortfarande var mycket hård. Det finns relativt mycket lediga lokaler, och vakansgraden för kontorslokaler i

stadskärnan är 17,5 procent. Det stora utbudet pressade ner den genomsnittliga prime-hyran till ca 43 euro/m<sup>2</sup>/mån. För enstaka toppobjekt har användare varit villiga att betala högre hyra per kvadratmeter.

Vakansgraden för affärslokaler i Helsingfors stadskärna förblev låg och uppgick till 5,2 procent i slutet av året. Hyran på prime-affärslokaler i stadskärnan sjönk på hösten till ca 95 euro/m<sup>2</sup>/mån (100 euro/m<sup>2</sup>/mån). Trenden för hyror på affärslokaler i stadskärnan har varit sjunkande redan en längre tid på grund av stadskärnans avtagande attraktionskraft. Det finns inte en tydlig orsak bakom detta utan trenden beror snarare på flera faktorer. I den rådande marknadsmiljön har dagligvaru- och billigvarubutiker visat sig vara vinnare. I synnerhet billigvarubutiker har under de senaste åren aktivt expanderat till centrumområdena i finländska städer.

Efterfrågan på industri- och logistiklokaler i huvudstadsregionen har varit fortsatt stark, vilket återspeglas i den låga vakansgraden på 4,9 procent. Den starka efterfrågan höjde även prime-hyran till ca 13 euro/m<sup>2</sup>/mån.

I motsats till många europeiska storstäder där det rått bostadsbrist har bostadsmarknaden i huvudstadsregionen under de senaste åren präglats av överutbud. Till följd av det aktiva byggandet 2017–2023 ökade bostadsbeståndet i huvudstadsregionen med ca 90 000 bostäder, medan antalet hushåll ökade med ca 75 000. Detta resulterade i ett överutbud på ca 15 000 bostäder. Överutbudet väntas dock minska under de närmaste åren när befolkningstillväxten fortsätter och nyproduktionen förblir liten.

Den prognostiserade ekonomiska tillväxten, den måttliga inflationen och den stabila räntenivån kommer att göra fastighetsinvesteringar mer attraktiva och minska skillnader mellan säljarnas och köparnas uppfattning om värderingsnivån. Således kan innevarande år erbjuda utmärkta möjligheter för köpare med kapital.

## Centrala händelser under räkenskapsperioden

Investeringarna under rapportperioden uppgick till 62,8 miljoner euro (40,0 mn €). Investeringarna hänförde sig under räkenskapsperioden till fastighetstransaktioner och ändringsarbeten i uthyrda lokaler samt saneringar och förbättringar av energieffektiviteten. Dessutom gjorde bolaget en investering på 15 miljoner euro i ränteinstrument i anslutning till likviditetshanteringen.

Genom en transaktion 16.1.2025 sålde bolaget hela aktiestocken i fastighetsbolaget Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus i Skomakarböle i Helsingfors till en investerare. Objektet är en kontors- och lagerfastighet som i sin helhet hyrts till Ramirent Finland Oy. Objektet har sedan länge inhyst Ramirent Finlands huvudkontor och fungerat som ett serviceställe och lager för byggmaskiner som hyrs ut. Objektets uthyrningsbara yta är 6.930 m<sup>2</sup>. Transaktionen hade en positiv inverkan på resultatet 2025.

Affärsfastigheten vid Alexandersgatan 21 i Helsingfors stadskärna och den relaterade affärsverksamhet överfördes från Tallbergkoncernens moderbolag Oy Julius Tallberg Ab till dotterbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp 1.9.2025. Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s extra bolagsstämma godkände transaktionen 27.8.2025. Julius Tallberg-Fastigheter Abp fick full och obegränsad ägande- och besittningsrätt till affärsverksamheten i fastighetsobjektet vid Alexandersgatan 21. I och med transaktionen övergick även en del av Oy Julius Tallberg Ab:s personal till bolaget.

Fastigheten vid Alexandersgatan 21 är ett affärscentrum som stod klart 1899 och som är beläget mellan Helsingfors järnvägsstation och Stockmann bredvid statyn Tre smeder. City-passagen korsar fastigheten och utgör en del av affärscentrumet City Center. Objektets uthyrningsbara yta är 8 248 m<sup>2</sup>.

Genom en transaktion 16.12.2025 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Lielahden Kauppapuisto 1. Objektet är en affärsfastighet som stod klar 2009 och som är belägen vid Pahvitehtaankatu 2 i Lielähti i Tammerfors. Lielähti är ett viktigt regionalt affärscentrum i Tammerfors. Objektets uthyrningsbara yta är 11 168 m<sup>2</sup> och inhyser bland annat Puuilo, Lager 157, Elixia, Veken Kaluste och Bella Kirppis.

Genom en transaktion 16.12.2025 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Lielahden Kauppapuisto 2. Objektet är en affärsfastighet ►

som stod klar 2009 och som är belägen vid Pahvitehtaankatu 4 i Lielähti i Tammerfors. Objektets uthyrningsbara yta är 4 253 m<sup>2</sup>, och hela objektet har hyrts ut till Minimani.

Genom en transaktion 16.12.2025 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Tampereen Turvesuonkatu 10. Objektet är en affärsfastighet som stod klar 2003 och som är belägen vid Turvesuonkatu 10 i Lielähti i Tammerfors. Objektets uthyrningsbara yta är 8 260 m<sup>2</sup>. Hela objektet har hyrts till Kesko, och objektet inhyser K-Rauta.

Förvärven av objekten i Tammerfors anknöt till utvecklingen av fastighetsportföljen i enlighet med bolagets strategi.

Sedan början av 2021 har bolaget köpt förnybar elenergi. År 2025 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 28,3 miljoner euro, 4,7 % procent större än året innan (27,0 mn €). Nettohyresintäkterna uppgick till 18,6 miljoner euro, medan motsvarande siffra året innan var 17,0 miljoner euro. Den ökade omsättningen och nettohyresintäkten berodde på nya hyreskontrakt under räkenskapsperioden, överföringen av fastigheten vid Alexandersgatan 21 och den relaterade affärsverksamheten från Tallberg-koncernens moderbolag Oy Julius Tallberg Ab till dotterbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp 1.9.2025 samt realiserade fastighetsförvärv. Genom en transaktion 16.12.2025 förvärvade bolaget en portfölj bestående av tre affärsfastigheter i Lielähti i Tammerfors.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 12,7 miljoner euro (8,7 mn €). Under räkenskapsperioden intäktfördes koncernpassiva som uppstått vid en fastighetstransaktion och vars inverkan på räkenskapsperiodens resultat var 1,4 miljoner euro (6,9 mn €). Räkenskapsperiodens resultat belastades som engångskostnad av nedskrivningen av byggnadsvärdet för KOy Sinikalliontie 7 Espoo, totalt -1,1 miljoner euro. Räkenskapsperiodens försäljningsvinst uppgick till 9,6 miljoner euro (0,1 mn €).

Värdet på hyreskontraktstocken per 31.12.2025 var 86,4 miljoner euro (79,3 mn €), och hyreskontraktens genomsnittliga längd var 2,6 år (2,9).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 93 procent (91 %). Den ekonomiska uthyrningsgraden steg från året innan på grund av att nya hyreskontrakt började löpa under räkenskapsperioden.

Fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2025 var enligt en extern evaluation 331,3 miljoner euro (31.12.2024: 259,0 mn €).

## Centrala nyckeltal för affärsverksamheten och den finansiella ställningen

Nyckeltal	2025	2024	2023
Uthyrningsgrad, %	93	91	90
Omsättning, teur	28 317	27 040	22 559
Rörelsevinst, teur	16 135	12 809	10 308
Rörelsevinst (%)	57,0	47,4	45,7
Resultat/aktie, euro	0,35	0,36	0,26
Eget kapital/aktie, eur	4,34	3,93	3,7
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	7,0	7,5	6,7
Avkastning på eget kapital, % p.a.	9,3	9,5	7,1
Soliditet av marknadsvärdet (%)	49	51	57

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsperioden. Vid slutet av räkenskapsperioden var soliditeten 44 procent (43 %) enligt bokföringsvärden och 49 procent (51 %) enligt marknadsvärden.

Affärsverksamhetens kassaflöde var 11,7 miljoner euro (16,6 mn €) under räkenskapsperioden. Enligt kassaflödesanalysen uppgick investeringarna till 30,3 miljoner euro (40,6 mn €). Divesteringsanslagets inverkan på kassaflödet var 15,1 miljoner euro (0,1 mn €).

Finansieringens kassaflöde var 24,0 miljoner euro (27,0 mn €) under räkenskapsperioden. Koncernen amorterade lån med 10,0 miljoner euro (19,6 mn €) under räkenskapsperioden. De nya lånen uppgick till 37,0 miljoner euro (49,6 mn €). Egna aktier förvärvades inte, och dividend på 3,0 miljoner euro (3,0 mn €) utbetalades.

Koncernens räntebärande skulder 31.12.2025 uppgick till 154,5 miljoner euro (111 mn €). Av de räntebärande skulderna var 134,5 miljoner euro (101 mn €) långfristiga och 20 miljoner euro (10 mn €) kortfristiga.

Koncernen har räntesäkringsavtal för att gardera sig mot stigande räntor för 2025–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital 31.12.2025 var 64,0 miljoner euro (43,0 mn €), dvs. räntesäkringsgraden var 41 procent (39 %).

## Förändringar i fastigheternas gängse värde och aktiens substansvärde

Värdena på koncernens fastighetsegendom justerades 31.12.2025. Bedömningen baserar sig på utlåtanden av Catella Property Oy, JLL Finland Oy och Newsec Valuation enligt IVS 2007 där förändringen i marknadsläget och de fastighetsspecifika avkastningskravet samt väsentliga händelser under räkenskapsperioden har beaktats. De gängse värdena på fastighetsobjekten som bolaget ägde under hela räkenskapsperioden steg med 1,2 miljoner euro (-0,9 mn €) från 31.12.2024. Investeringarna under räkenskapsperioden var 47,0 miljoner euro (39,9 mn €) större än divesteringarna. Hela fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2025 var 331,3 miljoner euro ((31.12.2024: 259,0 mn €). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöden innebär detta ett avkastningskrav på 8,28 procent (31.12.2024 var avkastningskravet 8,31 %). Nästa gång fastställs gängse värden av en extern part 31.12.2026.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden 31.12.2025 var 5,88 euro/aktie (31.12.2024: 5,84 €/aktie).

## Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden

1000 euro	31.12.2025	31.12.2024
<b>Eget kapital FAS</b>	<b>128 518</b>	<b>91 078</b>
Av värderingen av investeringsfastigheterna	63 059	54 357
Kalkylmässiga skattefordringar och -skulder	-17 126	-10 052
<b>Aktiestockens justerade nettosubstansvärde</b>	<b>174 451</b>	<b>135 384</b>
Antal aktier	29 600 475	23 166 466
<b>Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden</b>	<b>5,88</b>	<b>5,84</b>

## Aktier

Antalet utestående aktier var 29.600.475 st. 31.12.2025.

## Transaktioner med närstående kretsen

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

Nyckeltal	2025	2024	2023
Antal anställda i genomsnitt	6	5	4
Personalkostnader, teur	1231	923	868

## Beslut av bolagsstämman

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma som sammanträdde 15.4.2025 fastställde bolagets bokslut för 2024 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 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.

## Händelser efter räkenskapsperioden

Genom en transaktion 21.1.2026 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6. Objektet stod klart 1983. En utbyggnad och ändring av objektet till affärsfastighet gjordes 2008. Objektet är bättre känt under namnet Ostospuisto Tammisto, och det är ett affärscentrum för specialbutiker i Rosendal i Vanda. Ostospuisto Tammisto ligger vid Elvägen 2-6 i Vanda. Objektets uthyrningsbara yta är närmare 9 000 m<sup>2</sup> och det inhyser bland annat Clas Ohlson, Normal, Peten Koiratarvike, Lindex, Marimekko, Nanso, VM Carpet, Fida, Helkama Velox, Pyörävarikko och den kinesiska restauranden Long City. Förvärvet av objektet anknöt till utvecklingen av fastighetsportföljen i enlighet med bolagets strategi.

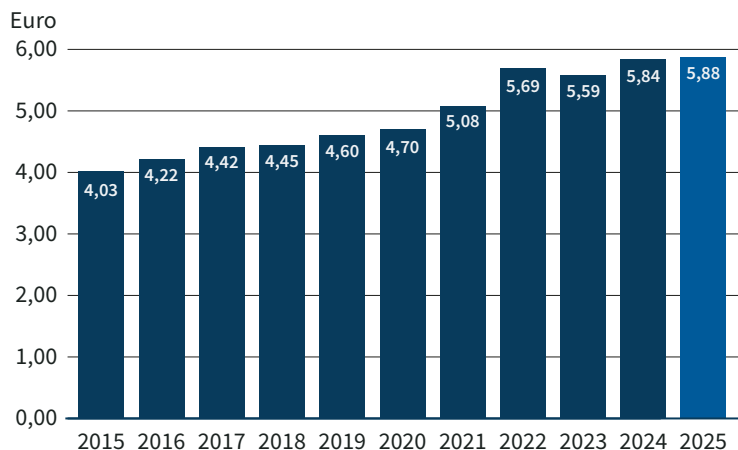
## Utsikter för 2026 och därefter

Enligt bolagets nya strategi, som fastställdes 2025, kan bolaget utöver i huvudstadsregionen investera i verksamhetslokaler i Tammerforsregionen. Dessutom möjliggör strategin saminvesteringar i vissa lokaler på valda marknader tillsammans med starka partner. Målet är också att stärka och expandera fastighetsutvecklingen.

Under 2026 är ett centralt mål för bolaget 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 och Tammerfors, i synnerhet när det gäller affärslokaler samt industri- och logistikobjekt. När det gäller kontorslokaler följer vi med hur hybridarbetet och beläggningsgraden utvecklas och analyserar möjligheter att investera i kontorsobjekt med etablerat läge.

## Utvecklingen av nettotillgångar per aktie till marknadsvärden

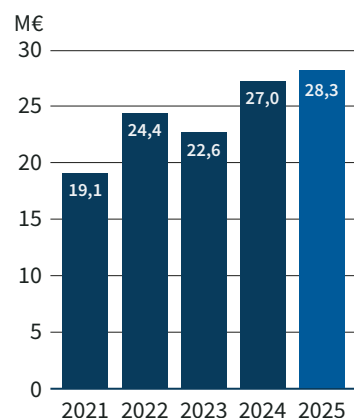


Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid i kundernas intresse. Vi skapar mervärde i omvärlden och förutsättningar för kundernas framgång.

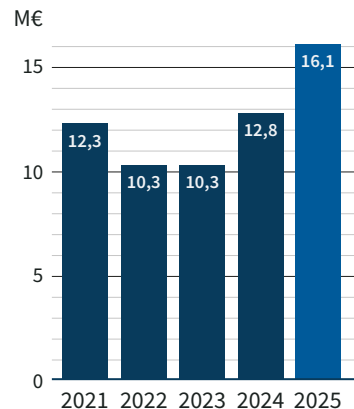
I affärsverksamheten fokuserar vi på utveckling av fastighetsobjekt genom ändringar av detaljplaner och fastigheter. Bolagets mål är en årlig tillväxt på 5-10 procent när det gäller omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara en stark soliditet, och enligt marknadsvärdet är soliditetsmålet 55 procent. 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".*

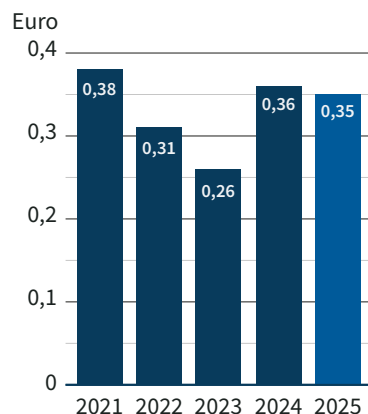
## Omsättning M€



## Rörelsevinst M€



## Resultat per aktie, euro



# Koncernbokslut 2025

## Resultaträkning

1 000 euro	Not	Koncernen 1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	Moderbolaget 1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
<b>Omsättning</b>	1	<b>28 317</b>	27 040	<b>28 264</b>	26 995
Övriga rörelseintäkter		<b>9 966</b>	6 939	<b>9 643</b>	0
Personalkostnader	2	<b>-1 231</b>	-923	<b>-1 231</b>	-923
Avskrivningar och nedskrivningar	3	<b>-9 270</b>	-8 769	<b>-1 139</b>	-677
Övriga rörelsekostnader	4	<b>-11 646</b>	-11 479	<b>-24 718</b>	-25 451
<b>Rörelsevinst</b>		<b>16 135</b>	12 809	<b>10 819</b>	-56
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansieringsintäkter		<b>750</b>	1 061	<b>3 363</b>	5 520
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		<b>-4 219</b>	-5 178	<b>-4 274</b>	-5 257
		<b>-3 469</b>	-4 117	<b>-911</b>	262
<b>Vinst före bokslutsdispositioner och skatter</b>		<b>12 666</b>	8 692	<b>9 908</b>	206
Ökning (-) eller minskning (+) av avskrivningsdifferensen		<b>0</b>	0	<b>-464</b>	0
Inkomstskatter	6	<b>-2 416</b>	-334	<b>-1 980</b>	-44
<b>Räkenskapsperiodens vinst</b>		<b>10 250</b>	8 358	<b>7 464</b>	162

## Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2025	31.12.2024	Moderbolaget 31.12.2025	31.12.2024
<b>Aktiva</b>					
<b>Bestående aktiva</b>					
Immateriella tillgångar	7	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
Materiella tillgångar	7	<b>265 386</b>	202 269	<b>47 287</b>	139
Investeringar	8	<b>15 004</b>	4	<b>221 240</b>	190 684
<b>Summa bestående aktiva</b>		<b>283 696</b>	204 627	<b>271 833</b>	193 177
<b>Rörliga aktiva</b>					
Kortfristiga fordringar					
Försäljningsfordringar		<b>304</b>	167	<b>258</b>	127
Övriga fordringar		<b>1 619</b>	2 243	<b>1 576</b>	2 169
Fordringar från företag inom samma koncern		<b>353</b>	0	<b>409</b>	3
Förutbetalda intäkter	9	<b>203</b>	254	<b>168</b>	226
Kassa och banktillgodohavanden		<b>9 208</b>	3 837	<b>9 208</b>	3 769
<b>Summa rörliga aktiva</b>		<b>11 687</b>	6 502	<b>11 619</b>	6 294
<b>Summa aktiva</b>		<b>295 383</b>	211 128	<b>283 452</b>	199 471

## Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2025	31.12.2024	Moderbolaget 31.12.2025	31.12.2024
<b>Passiva</b>					
<b>Eget kapital</b>	10				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för investerat fritt eget kapital		27 308	0	27 308	0
Vinst för tidigare räkenskapsår		69 932	61 693	49 112	51 961
Räkenskapsårets vinst		10 250	8 358	7 464	162
		<b>128 518</b>	91 078	<b>104 911</b>	73 150
<b>Ackumulerade bokslutsdispositioner</b>					
<b>Avskrivningsdifferens</b>		0	0	4 080	0
<b>Främmande kapital</b>					
Långfristigt främmande kapital	11				
Uppskjuten skatt		3 745	2 432	0	0
Lån från finansinstitut		134 500	101 000	134 500	101 000
		<b>138 245</b>	103 432	<b>134 500</b>	101 000
Kortfristigt främmande kapital	12				
Lån från finansinstitut		20 000	10 000	20 000	10 000
Erhållna förskott		460	275	460	275
Leverantörsskulder		1 198	985	797	171
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	13 948	11 649
Övriga kortfristiga skulder		3 816	3 390	1 918	1 787
Upplupna kostnader		3 145	1 968	2 837	1 439
		<b>28 620</b>	16 618	<b>39 961</b>	25 321
<b>Summa främmande kapital</b>		<b>166 865</b>	120 050	<b>174 461</b>	126 321
<b>Summa passiva</b>		<b>295 383</b>	211 128	<b>283 452</b>	199 471

## Kassaflödesanalys

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2025	31.12.2024	Moderbolaget 31.12.2025	31.12.2024
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>					
Räkenskapsårets vinst		10 250	8 358	7 464	162
<b>Justeringar</b>					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/-kostnader		-10 187	-58	-9 176	0
Avskrivningar och nedskrivningar		9 270	8 769	1 139	677
Finansiella intäkter och kostnader		3 469	4 117	911	-262
Skatter		2 416	334	1 980	44
Förändring av rörelsekapital					
Förändring av försäljnings- och andra fordringar		519	-307	449	904
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		-271	578	-6 573	1 922
Betalda räntor och finansieringskostnader		-4 534	-5 259	-4 589	-5 176
Erhållna räntor och finansieringsintäkter		845	1 148	3 458	5 606
Betalda skatter		-76	-1 706	-40	-58
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>11 701</b>	<b>16 586</b>	<b>-4 977</b>	<b>3 819</b>
<b>Kassaflöde från investeringar</b>					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-2 902	-10 218	-1 399	-2 559
Köpta aktier i dotterbolag		-27 482	-30 380	-27 482	-30 380
Investeringar i andra placeringar		-15 000	0	-2 056	0
Återbetalning av lånefordringar		0	0	0	5 131
Försäljningsintäkter av placeringar		15 065	91	15 065	0
<b>Nettokassaflöde från investeringar</b>		<b>-30 319</b>	<b>-40 506</b>	<b>-15 872</b>	<b>-27 807</b>
<b>Kassaflöde från finansiering</b>					
Uttag av lån		37 000	47 000	37 000	47 000
Lån från koncernbolag		0	2 600	2 299	2 600
Återbetalning av lån		-10 000	19 600	-10 000	-19 600
Förvärv av egna aktier				0	0
Betalda dividender		-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
<b>Kassaflöde från finansiering</b>		<b>23 988</b>	<b>26 988</b>	<b>26 288</b>	<b>26 988</b>
Förändring i likvida medel		5 371	3 068	5 459	3 000
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		3 837	769	3 769	769
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		9 208	3 837	9 208	3 769

# Noter till bokslutet

## Redovisningsprinciper

### Allmän information

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen 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 nettobeloppet som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

### Rörelsevinst

Rörelsevinst är i koncernen fastställd som nettobeloppet 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

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
<b>1. Omsättning</b>				
Hysesintäkter	28 271	26 973	28 238	26 939
Övriga försäljningsintäkter	46	67	26	56
	<b>28 317</b>	27 040	<b>28 264</b>	26 995
<b>2. Personalkostnader</b>				
Löner och arvoden	972	746	972	746
Pensionspremier	233	125	233	125
Övriga lönebikostnader	26	52	26	52
	<b>1 231</b>	923	<b>1 231</b>	923
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret				
	6	5	6	5
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	380	360	380	360
<b>Pensionsåtaganden</b>				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 42.000,00 euro (47.748,00 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	7 111	7 922	205	0
Maskiner och inventarier	161	199	60	46
Övriga materiella tillgångar	898	648	874	631
Nedskrivningar på placeringar	1 100	0	0	0
	<b>9 270</b>	8 769	<b>1 139</b>	677
<b>4. Övriga rörelsekostnader</b>				
Kostnader för underhåll	9 730	10 030	22 707	24 003
Fastighetsutveckling	194	73	194	73
Kostnader för försäljning och marknadsföring	407	212	401	212
Externa tjänster	709	527	709	527
Datakostnader	141	107	141	107
Övriga förvaltningskostnader	465	531	565	529
	<b>11 646</b>	11 479	<b>24 718</b>	25 451
Nettohyresintäkter	18 587	17 010		
<b>Revisorns arvoden och tjänster:</b>				
Revisionstjänster	83	76	83	76
Uppdrag	10	0	10	0
Skatterådgivning	2	0	2	0
	<b>95</b>	76	<b>95</b>	76
<b>5. Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	333	0	2 948	4 459
Från övriga	417	1 061	415	1 061
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	<b>750</b>	1 061	<b>3 363</b>	5 520
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	0	-24	-55	-104
Till övriga	-4 219	-5 154	-4 219	-5 154
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	<b>-4 219</b>	-5 178	<b>-4 274</b>	-5 257
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-3 469</b>	-4 117	<b>-911</b>	262

## Noter till bokslutet som gäller resultaträkningen

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
<b>6. Inkomstskatter</b>				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	2 032	219	1 980	44
Förändring i uppskjuten skatteskuld	384	115	0	0
	<b>2 416</b>	334	<b>1 980</b>	44

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
<b>7. Immateriella och materiella tillgångar</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Övriga utgifter med lång verkningstid 1.1.	3 030	543	3 030	543
Ökningar 1.1–31.12	1 826	2 486	1 826	2 486
Minskningar 1.1–31.12	0	0	0	0
Anskaffningskostnad 31.12	4 855	3 030	4 855	3 030
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-676	-45	-676	-45
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	0	0	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-874	-631	-874	-631
Bokfört värde 31.12	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
<b>Materiella tillgångar</b>				
Mark och vattenområden 1.1	41 822	37 488	0	0
Företagsförvärv	22 755	0	16 402	0
Ökningar 1.1–31.12	88	4 366	0	0
Minskningar 1.1–31.12	-2 478	-33	0	0
Bokfört värde 31.12	<b>62 187</b>	41 822	<b>16 402</b>	0
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	221 012	186 682	0	0
Företagsförvärv	67 134	0	30 884	0
Ökningar 1.1–31.12	1 375	42 852	0	0
Minskningar 1.1–31.12	-7 325	-8 522	0	0
Anskaffningskostnad 31.12	282 197	221 012	30 884	0
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-62 733	-54 811	0	0
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	3 067	0	0	0
Ökningar (företagsförvärv)	-13 398	0	0	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-8 211	-7 922	-205	0
Bokfört värde 31.12	<b>200 922</b>	158 279	<b>30 679</b>	0
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1	2 685	2 541	289	216
Ökningar, företagsförvärv	506	0	103	0
Ökningar 1.1–31.12	145	145	108	73
Minskningar 1.1–31.12	-127	0	-120	0
Anskaffningskostnad 31.12	3 210	2 685	380	289
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-2 017	-1 800	-150	-103
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	42	0	35	0
Ökningar (företagsförvärv)	-267	0	0	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-185	-217	-60	-46
Bokfört värde 31.12	<b>782</b>	669	<b>206</b>	139

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
Ofullbordade förvärv 1.1	1 500	3 363	0	0
Företagsförvärv	36	0	36	0
Ökningar 1.1–31.12	1 437	3 980	13	0
Minskningar 1.1–31.12	-1 478	-5 844	-50	0
Bokfört värde 31.12	1 494	1 500	0	0
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>265 386</b>	202 269	<b>47 287</b>	139
<b>8. Investeringar</b>				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningskostnad 1.1			103 853	53 710
Ökningar 1.1–31.12			17 382	50 143
Minskningar 1.1–31.12			-182	0
Anskaffningskostnad 31.12			121 053	103 853
Övriga aktier				
Anskaffningskostnad 1.1	4	4	0	0
Ökningar 1.1–31.12	15 000	0	15 000	0
Anskaffningskostnad 31.12	15 004	4	15 000	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			85 187	86 831
<b>Summa investeringar</b>	<b>15 004</b>	4	<b>221 240</b>	190 684

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 121,1 miljoner euro. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 105,6 miljoner euro. För 20 bolags del är det verkliga värdet 112,7 mn euro högre än bokföringsvärdet och för åtta fastighetsbolags del är det verkliga värdet 7,1 mn euro lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa åtta fastighetsbolags del.

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

Företag, Moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo	Ägarandel		Företag, Moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo	Ägarandel	
	Koncernen	Moderbolaget		Koncernen	Moderbolaget
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %	Koy Pressi Smart Premises B, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %	Koy Otaniemen Laurea, Esbo	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %	Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %	Koy Konalaterra, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %	Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinge	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %	Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %	Koy Vantaan Kehämylly, Vanda	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %	Koy Opus1, Helsingfors	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %	Koy Vantaan Antaksentie 4, Vanda	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %	Koy Äyritie 4 Vanda, Vanda	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %	Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %	Koy Lielahden Kauppapuisto 1, Tammerfors	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %	Koy Lielahden Kauppapuisto 2, Tammerfors	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100 %	100 %	Koy Tampereen Turvesuonkatu 10, Tammerfors	100 %	100 %

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

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
<b>9. Förutbetalda intäkter</b>				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Från fastighetstransaktioner	0	34	0	34
Periodiserade hyresgästförändringar	0	18	0	18
Finansiella fordringar	77	172	77	172
Övriga fordringar	126	30	91	2
	<b>203</b>	<b>254</b>	<b>168</b>	<b>226</b>

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

	Aktiernas antal	Bokföringsvärde euro
<b>10. Eget kapital</b>		
<b>2010</b> Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
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	21 027 300,00
<b>2011</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
<b>2012</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
<b>2013</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
<b>2014</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
<b>2015</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
<b>2016</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
<b>2017</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
<b>2018</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
<b>2019</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
<b>2020</b> Förvärv och makulering av egna aktier	-570 701	
Aktier totalt 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
<b>2021</b> Aktier totalt 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
<b>2022</b> Aktier totalt 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
<b>2023</b> Aktier totalt 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00
<b>2024</b> Aktier totalt 31.12.2024	23 166 466	21 027 300,00
<b>2025</b> Förvärv av egna aktier	6 434 009	
Aktier totalt 31.12.2025	29 600 475	21 027 300,00

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027	21 027	21 027
<b>Aktiekapital 31.12.</b>	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Fonden för investerat fritt eget kapital 1.1	0	0	0	0
Fonden för investerat fritt eget kapital 31.12	27 308	0	27 308	0
Akkumulerade vinstmedel 1.1	70 051	64 705	52 123	54 972
Affärstransaktion	2 893	0	0	0
Aktieutdelning	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Räkenskapsårets resultat	10 250	8 358	7 464	162
Akkumulerade vinstmedel 31.12	80 182	70 051	56 576	52 123
Summa eget kapital	128 518	91 078	104 911	73 150
Utdelningsbara medel			83 884	52 123

### 11. Långfristiga skulder

Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	3 745	2 432	0	0

### 12. Kortfristiga skulder

Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	13 948	11 649
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	982	1 297	982	1 297
Personalkostnader	224	141	224	141
Periodiserad skatt	1 180	0	1 164	0
Övriga	760	530	468	0
	3 145	1 968	2 837	1 439

### 13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal

Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	64 000	43 000	64 000	43 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	1 080	803	1 080	803

#### Räntesäkringarna förfaller 31.12.2025 på följande sätt (euro):

Räntesäkringar som gäller < 1 år	6 000 000,00
<b>Räntesäkringar som gäller 1–3 år</b>	<b>43 000 000,00</b>
Räntesäkringar som gäller 3 år >	15 000 000,00
	<b>64 000 000,00</b>

Dessutom togs en ny räntesäkring på 5 miljoner euro för 20.4.2026–20.4.2029.

Av ränteswapkontrakten har 15 miljoner euro bundits till tre månaders euribor och 49 miljoner euro till sex månaders euribor. Av låneportföljen på 154,5 miljoner euro vid årsskiftet har 31,5 miljoner euro bundits till tolv månaders euribor och 123 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncern tillgång till en limit på 16 miljoner euro, varav 0,0 miljoner euro tagits ut 31.12.2025.

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 procent, men den kan tillfälligt vara lägre än så. Ränteswapkontrakten redovisas enligt prestationsprincipen under kontraktens giltighetstid.

## Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
<b>14. Säkerheter och åtaganden</b>				
Skulder för vilka fastigheter in-tecknats som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	154 500	111 000	154 500	111 000
Lån som förfaller efter fem år	0	0	0	0
Säkerheter				
-fastighetsbolagsaktier	94 968	42 740	94 968	42 740
-fastighetsinteckningar	202 294	132 814	0	0
<b>Säkerheter totalt</b>	<b>297 262</b>	<b>175 555</b>	<b>94 968</b>	<b>42 740</b>
Övriga åtaganden				
Hysesåtaganden relaterade till överlåtna fastigheter	0	182	0	182
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	898	872	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	6 275	7 247		

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 31.12.2025

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.

### 17. Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Bolaget förvärvade genom en affärstransaktion 1.9.2025 en fastighet vid Alexandersgatan och relaterade stödfunktioner av moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab.

### 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsperioden

Efter räkenskapsperioden köptes genom en aktietransaktion Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2–6 den 21 januari 2026.

# Aktiekapital, aktier och aktieägare

## Aktiekapitalets struktur 31.12.2025

	st.	%	Röster	%
Antal aktier ute på marknaden, totalt	29 600 475	100	29 600 475	100

## Innehavets fördelning enligt aktieregistret 31.12.2025 (största)

Aktieägare	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg AB	23 129 980	78,14
Oy Mogador Ab	2 703 988	9,13
Rosaco Oy Ab	592 010	2,00
Tallberg Martin	529 368	1,79
Renlund Susanna	456 670	1,54
Tallberg Nina	371 188	1,25
Arra Fanny	256 854	0,87
Arra Venni	256 854	0,87
Renlund Carl-Johan	176 706	0,60
Vuorela Anna	176 706	0,60
Övriga	950 151	3,21
Antal aktier ute på marknaden, totalt	29 600 475	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2025 ett direkt innehav på sammanlagt 986 038 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 3,33 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab och Oy Mogador Ab. Dessa företag hade ett innehav på sammanlagt 25 844 888 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 87,13 procent.

# Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 83 883 542,16 euro, varav räkenskapsårets vinst är 7 464 013,28 euro.

Styrelsen föreslår till bolagsstämman att

- dividend utdelas till 29 600 475 aktier 0,13 euro / aktie  
dvs. sammanlagt 3 848 061,75 euro

- och att 80 035 480,41 euro lämnas i eget kapital

Enligt styrelsens uppfattning äventyrar den föreslagna vinstutdelningen inte bolagets likviditet.

## **Underskrifter av verksamhetsberättelsen och bokslutet**

Esbo den 10 mars 2026

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Timo Valtonen  
verkställande direktör

## **Revisionsanteckning**

Över utförd revision har i dag avgivits berättelse.

Helsingfors den 10 mars 2026

## **PricewaterhouseCoopers Oy**

Revisionssamfund

Eetu Anttonen  
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-Kiinteistö Oyj (FO-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2025. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

### Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionsned 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 revisionsned 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 revisionsned 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. Risker 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 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.
- Planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att lämna ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för vårt revisionsuttalande.

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 de bestämmelser som ska följas vid upprättande av verksamhetsberättelser.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats enligt de bestämmelser som ska följas vid upprättande av verksamhetsberättelser.

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 10.3.2026

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Revisionsammanslutning

Eetu Anttonen  
CGR

# Värderingsutlåtanden



## Utlåtande om värdering

Newsec Advisory Finland Oy har på uppdrag av Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets kontors- och affärsfastighet belägen på adressen Alexandersgatan 21, 00100 Helsingfors.

Värderingen har utförts i enlighet med Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnds regler, nämndens övriga anvisningar och föreskrifter, god värderingssed samt den internationella värderingsstandarden (IVS 31.1.2025). Värderingen har gjorts av en auktoriserad fastighetsvärderare (AKA), vars verksamhet övervakas av Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd.

Vi försäkrar att Newsec Advisory Finland Oy:s värderingsexperter har genomfört värderingen av Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:s investeringsfastighet som oberoende och externa fastighetsvärderare.

Till marknadsvärde vid värderingstidpunkten 31.12.2025:  
**59 300 000 € (femtio miljoner trehundra tusen euro)**

Panu Santasalo  
Senior Director, Partner  
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA),  
allmänt auktoriserad

Juha Hakkarainen  
Director, Partner  
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA),  
allmänt auktoriserad

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

CATELLA

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2025.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden (IVS 2025) 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.

- Kappelikuja 6, Espoo
- Karapellontie 11, Espoo
- Sinimäentie 6 C, Espoo
- Kivensilmänkuja 2, 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
- Pahvitehtaankatu 2, Tampere
- Pahvitehtaankatu 4, Tampere
- Turvesuonkatu 10, Tampere

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 16 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt per 31.12.2025:

### Etthundrafyrtiotre miljoner euro (143 000 000 €).

Helsingfors 31.12.2025  
Catella Property Oy  
Värderings och  
konsulteringstjänst

Lauri Hoffren  
Värderingsexpert  
Diplomingenjör

Vesa Kiviluoto  
Chef för värderings och konsulteringstjänst  
Diplomingenjör  
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA,  
generell)  
av Centralhandelskammaren godkänd  
värderare (KHK)

## Värderingsutlåtande



På uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp har vi fastställt marknadsvärdet för elva fastigheter per 31.12.2025.

Uppskattningen har upprättats för finansiell rapportering i enlighet med kriterierna i International Financial Reporting Standards (IFRS) och internationella värderingsstandarden (IVS 31.1.2025). Vi intygar att JLL:s värderingsexperter har utfört bedömningen av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastigheter som oberoende och externa fastighetsvärderare. Vi känner inte heller till några intressekonflikter relaterade till uppdraget.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 31.1.2025 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 november 2025 utförts en besiktning. Utvärderingarna omfattade följande fastigheter:

- Hakakalliontie 13, Hyvinge; Hasabackavägen 15, Helsingfors; Skogsmansgränden 3, Esbo; Korsåkersvägen 21 Helsingfors; Frälsevägen 10, Helsingfors; Blåbergsvägen 7, Esbo; Kärrsnäppsgränden 1, Helsingfors; Finländarvägen 7, Esbo; Nyhetsvägen 3 C, Vanda; Nyhetsvägen 3 B, Vanda; Vandaforsvägen 14, Vanda; Antasvägen 4, Vanda

Fastigheternas skuldfria marknadsvärde, fritt från gravationer och inteckningar, har uppskattats till sammanlagt cirka etthundratjugonio miljoner etthundratusen (129.100.000) euro per 31.12.2025.

Helsingfors 31.12.2025

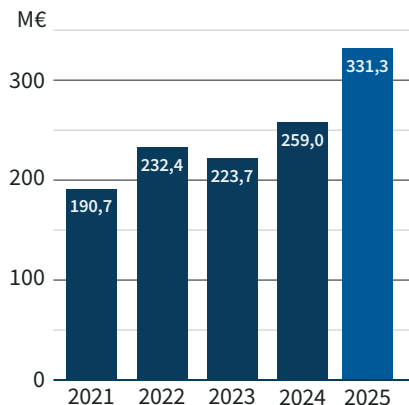
Kimmo Kostiainen, DI  
Senior Director, Value & Risk Advisory Nordics  
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)  
JLL Finland Oy

Henna Sarantola, DI  
Senior Associate, Value & Risk Advisory Nordics  
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)  
JLL Finland Oy

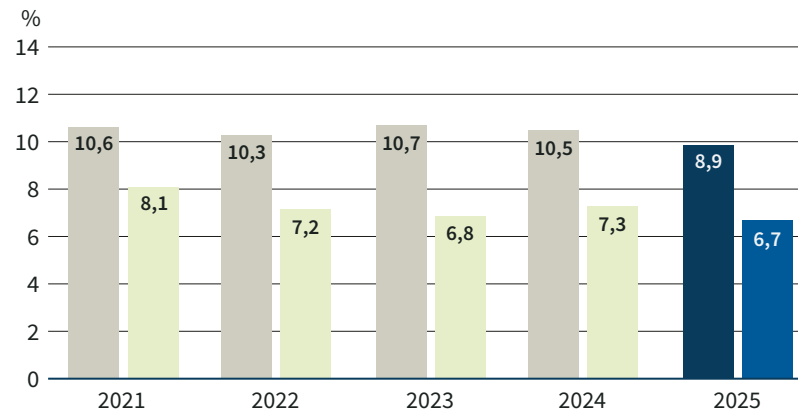
# Fastighetsinnehavsanalys

(i slutet av året)

**Fastighetsinnehavets marknadsvärde, miljoner euro**

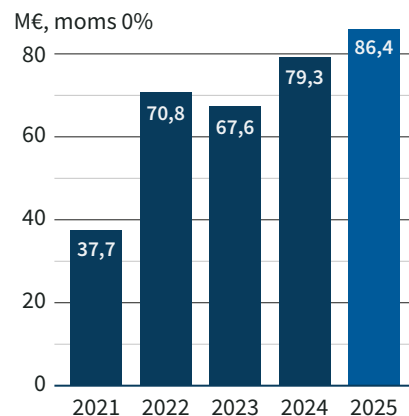


**Nettohyresintäkt**

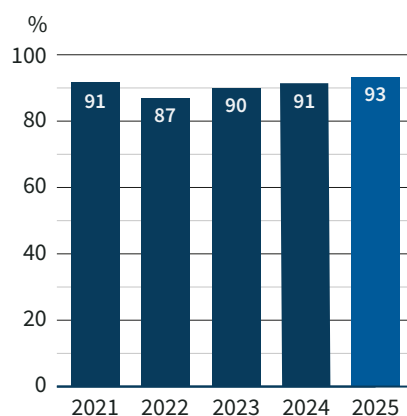


■ FAS nettohyresintäkt -% =  $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$   
■ IFRS nettohyresintäkt -% =  $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

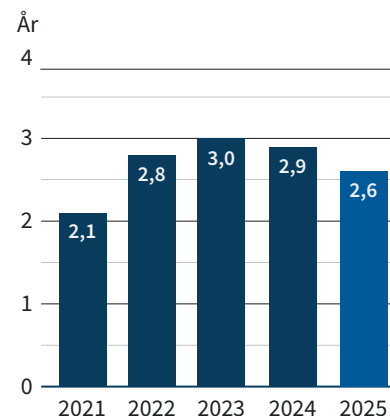
**Totalvärdet på hyreskontrakten**



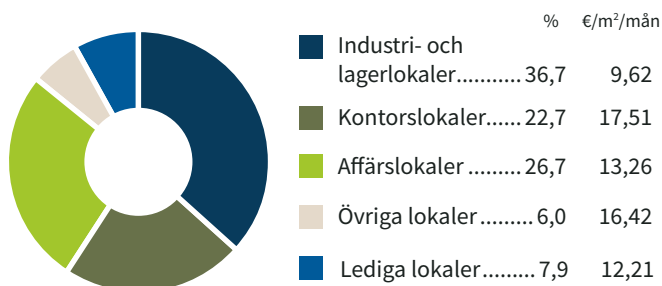
**Avkastningsvägd uthyrningsgrad**



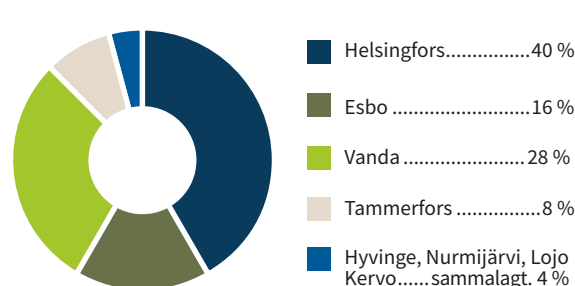
**Hyreskontraktens löptid, medelvärde**



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



**Fastighetstillgångarnas regionala fördelning enligt marknadsvärde**



# Fastighetssammandrag 31.12.2025

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, htm <sup>2</sup>					Oanvänd byggnadsrätt m <sup>2</sup> våningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
<b>HELSINGFORS</b>								
Alexandersgatan 21		8 276	4091	2630	1463	92		2025
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 <sup>1)</sup>	23 135			23 135			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 <sup>2)</sup>	4 500	2 300	1 595	605			2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 <sup>3)</sup>	2 900		2 430	470		5 250	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 391	2 327		64			2011
Koy Konalaterra	100	15 132	5 969	6 595	2 568			2020
Koy Opus 1	100	7 025		6 707	277	41		2022
<b>Totalt</b>		<b>65 800</b>	<b>15 077</b>	<b>22 008</b>	<b>28 582</b>	<b>133</b>	<b>5 250</b>	
<b>ESBO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100						7 564	1988
Koy Espoon Suomalaisentie 7	100	5 703	207	3 002	974	1 520		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelikuja 6	100	7 335	1 314	5 659	362			2007
Koy Sinimäentie 6 C	100	13 804	673		13 051	80	6 013	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 600	290	3 072	135	1 103		2016
<b>Totalt</b>		<b>38 243</b>	<b>2 484</b>	<b>11 733</b>	<b>14 522</b>	<b>9 504</b>	<b>13 577</b>	
<b>VANDA</b>								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	7 217		3 079	4 103	35	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 588	993	1 553	1 773	1 269	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 Antaksentie 4	100	24 594	24 348		236	10	13 834	2024
Koy Vantaan Kehämylly	100	11 106	1558	9376	168	4		2022
<b>Totalt</b>		<b>59 039</b>	<b>27 249</b>	<b>22 457</b>	<b>8 015</b>	<b>1 318</b>	<b>42 483</b>	
<b>TAMMERFORS</b>								
Koy Lielahden Kauppapuisto 1	100	11 167	9669		1234	264		2025
Koy Lielahden Kauppapuisto 2	100	4 232	3652		580			2025
Koy Tampereen Turvesuonkatu 10	100	8 260	5379		2881			2025
<b>Totalt</b>		<b>23 659</b>	<b>18 700</b>		<b>4 695</b>	<b>264</b>		
<b>HYVINGE</b>								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 4	100	7 208			7 208		14 175	2021
<b>Totalt</b>		<b>22 555</b>		<b>831</b>	<b>21 388</b>	<b>336</b>	<b>14 175</b>	
<b>LOJO, KERVO, NURMIJÄRVI</b>								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
Koy GCC Kerca II	100	4 071		535	3 536		260	2014
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
<b>Totalt</b>		<b>10 631</b>		<b>3 240</b>	<b>7 391</b>		<b>19 447</b>	
<b>SAMTLIGA TOTALT</b>		<b>219 926</b>	<b>63 510</b>	<b>60 269</b>	<b>84 592</b>	<b>11 555</b>	<b>94 932</b>	

<sup>1)</sup> Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2050. / <sup>2)</sup> ...till 31.12.2047. / <sup>3)</sup> ...till 31.12.2030.

# Lyckliga medarbetare

Julius Tallberg-Fastigheters medarbetare är stolta över sin arbetsplats. En positiv inställning och känsla av samhörighet återspeglas också i mätningar av arbetshälsan.

Julius Tallberg-Fastigheter följer upp personalens nöjdhet med hjälp av årliga enkäter.

– Läget är mycket positivt, berättar Eija Potinkara, som tillhandahåller HR-tjänster. Hon känner till organisationen sedan 2018, då hon deltog i utarbetandet av en handbok om personalpraxis.

Enligt Potinkara kännetecknas en lycklig organisation av bland annat en engagerad arbetsgemenskap och en känsla av att det egna arbetet har betydelse.

– Dessutom måste man tillägga en dialogbaserad och involverande ledningsstil. När till exempel medarbetare själva kan påverka utarbetandet av strategier blir de också mer engagerade.

Ett tredje område som är viktigt med tanke på arbetshälsan är hur team samarbetar, hur stort förtroende teammedlemmarna har för varandra och hur trygga de upplever sig vara i teamet. Enligt arbetsnöjdhetsenkäten når Tallberg på många områden upp till en utmärkt nivå. Indikatorn eNPS, som mäter medarbetarnas engagemang och nöjdhet, är hela 92.

– Det är antagligen det högsta betyget som jag någonsin sett! Inom den här branschen är eNPS i genomsnitt 30.

Även i en sund arbetsgemenskap finns det så klart alltid också utvecklingsbehov. Ett enkelt sätt att öka välbefinnandet i vilken som helst grupp är respons.

– Det här är inte bara chefernas privilegium eller skyldighet, utan även kollegor kan ge positiv respons till varandra. Det är allas uppgift!



## Tips för arbetsmotivationen

1. Ta hand om dig själv. Det finns alltid sämre dagar men fokusera på de goda. Ibland kan det även vara värt att skriva listor över saker som man är tacksam eller stolt över. Det har en otrolig effekt på hur vi mår.

2. Prioritera och strukturera din dag. Prioritera arbetsuppgifterna på morgonen och gå igenom vad som blev gjort efter arbetsdagen. Det är ett lätt sätt att se vad man åstadkommit.

3. Värdesätt ett bra team och dess stämning. Ge positiv respons och skapa positiv energi runt omkring dig.

4. Gör förändringar vid behov. Om man är stressad hela tiden är det bäst att försöka ändra på situationen. Det är värt att diskutera frågor med en arbetscoach eller med företagshälsovården.

**Tips:** Eija Potinkara

# Våra fastigheter 31.12.2025

## HELSINGFORS

- 1 Aleksanterinkatu 21
- 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
- 21 Koy Vantaan Antaksentie 4

## TAMMERFORS

- 22 Koy Lielahden Kauppapuisto 1
- 23 Koy Lielahden Kauppapuisto 2
- 24 Koy Tampereen Turvesuonkatu 10

## LOJO

- 25 Koy Muijala

## KERVO

- 26 Koy GCC Kerca II

## NURMIJÄRVI

- 27 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

## HYVINGE

- 28 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 29 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