



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2012

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2012

Yhtiön kahdeskymmenesviides toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Osakepääoma ja osakkeet.....	19
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	21
Kiinteistöomaisuusanalyysit	23
Kiinteistöyhteenveto.....	24
Arviointilausunto	25

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 10. päivänä 2013 klo 16.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Kokouksessa käsitellään:

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

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 27.3.2013 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.jtkoyj.com > Sijoittajat

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2012 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 15.4.2013 on merkitty Eu-

roclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 22.4.2013 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2013

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan vain verkkosivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla: kia.wikholm@tallberg.fi tai kotisivujen kautta.

KONSERNI LYHYESTI		
	31.12.2012	31.12.2011
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,73	2,74
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	68,5	68,8
- muutos %	-0,4	-1,6
Omavaraisuusaste, %	64	66
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	3,57	3,45
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	133,7	124,2
- muutos %	7,6	16,4
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa	51,6	51,2
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	3,7	4,0
	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liikevaihto, milj. euroa	13,4	11,7
- muutos %	14,8	12,8
Voitto ennen veroja, milj.euroa	3,8	2,6
Tulos/osake, eur	0,11	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,28	0,21
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	4,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,0	2,7
Osinko/osake, euroa	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2012 TOIMINTA

Vuosi 2012 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle edelleen kasvun aikaa, vaikka yleinen hidas talouskasvu tekikin myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan. Liikevaihto, n. 13,4 M€, oli n. 15 % suurempi kuin vuoden 2011 liikevaihto. Liikevaihto ylitti tavoitteen ja jo toisena vuonna peräkkäin saavutimme yhtiön historian parhaan liikevaihdon. Pääosin kasvu aiheutui vuosien 2011 ja 2012 aikana tehdyistä uudishankinnoista ja investoinneista sekä edelleen parantuneesta, jo ennestään korkeasta vuokrausasteesta.

Tilikauden tulos, n. 3,8 Meur, parani selvästi ja oli n. 47 % suurempi kuin v. 2011 tulos. Liikevaihdon tavoin myös tuloksemme ylitti asetetut tavoitteet.

Vuonna 2012 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti yhden kiinteistön. Kauppa toteutettiin 1.11.2012 ja kyseessä oli Vantaan Petikossa osoitteessa Tiilitie 9 sijaitseva kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Lantmännen Unibake Ab:lle Finlandille leipomotoimintoja varten. Kohteen laajuus on noin 4 500 m². Myyjänä oli Oy Primula Ab:n konkurssipesä.

Helsingin Suutarilassa otettiin kesäkuussa käyttöön Ramirent Finland Oy:n tarpeita varten rakennettu uusi huolto- ja sosiaalirakennus. Hankkeen laajuus on noin 1 000 m². Olemassa oleviin rakennuksiin ja pihajärjestelmien kohdistuneiden muutostöiden myötä investointi valmistui kokonaisuudessaan lokakuussa.

Yhtiön tavoitteena on toiminnan edelleen kasvattaminen hyödyntämällä omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia sekä Espoon Suomenojalla että Espoon Karamalmilla. Suomenojan liikekeskushankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavamuutosprosessi kesti tavoiteltua kauemmin, minkä vuoksi rakentamispäätöksen tekeminen tavoitteen mukaisesti vuoden 2012 aikana ei toteutunut. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi marraskuussa

2012, minkä jälkeen hankkeen markkinointitoimenpiteitä on entisestään tehostettu. Mikäli riittävä käyttöaste saavutetaan, niin investointipäätös pyritään tekemään vuoden 2013 kesään mennessä. Hankkeen laajuus on noin 8 000 m² ja se valmistuisi aikaisintaan vuoden 2015 keväällä.

Karamalmin logistiikkahankkeen osalta markkinointia jatkettiin vuoden 2012 aikana, mutta riittävää käyttöastetta ei onnistuttu saavuttamaan investointipäätöksen tekemiseksi.

Uudishankinnan, investointien sekä olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo kasvoi hieman vuoden 2012 aikana ja oli vuodenvaihteessa n. 51,6 Meur. Sopimuskannan arvo kasvoi uusista vuokrasopimuksista johtuen edelleen alkuvuonna 2013 ja oli maaliskuun alussa noin 53,5 Meur. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto oli 3,7 v.

Yhtiö on tyytyväinen vuokrausasteen kehittymiseen vuoden 2012 aikana. Vuodenvaihteessa vuokrausaste oli 98 %, ts. noin yhden prosenttiyksikön korkeampi kuin vuotta aiemmin. Vuokrausaste on hyvä, kun otetaan huomioon vallitseva vaikea taloudellinen tilanne ja sen myötä toimitilojen kohonnut vajaakäyttöasteet. Yhtiön toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa noin 7,4 %.

Vuoden 2012 aikana yhtiö on edelleen jatkanut kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien investointien toteuttamista. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot nousivat lievästi v. 2012 aikana ottaen huomioon tilikaudella tehty uudishankinta ja toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistökannan markkina-arvo oli 31.12.2012 ulkopuolisen arvion mukaan 133,7 Meur. Osakkeen oikaisu nettovarallisuus käyvin arvoin oli 3,57 eur/osake (+ 3,5 %).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan ensisijaisesti omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Myös yhtiön sijoituskriteerit täyttävien valmiiden kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksia kartoitetaan.

Yhtiön rahoitustilanne on edelleen erinomaisen ja omavaraisuusaste on 64 %, mikä ylittää asetetun n. 60 %:n tavoitetaso. Vahvan rahoitusaseman myötä yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattaminen joko omia rakennusoikeuksia hyödyntäen tai uudishankinnoin on mahdollista toteuttaa, vaikka rahoituksen saatavuus on yleisesti ottaen muodostunut kiinteistökauppojen määrää rajoittavaksi tekijäksi.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2013 säilyvän samalla tasolla vuoteen 2012 nähden. Vuokrasopimuskantamme korkea arvo, korkea käyttöaste ja pitkäaikainen yhteistyö luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat hyvät toimintaedellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Haluan jälleen kiittää vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä vuoden 2012 aikana. Ilman sitä tavoitteidemme saavuttaminen ei olisi ollut mahdollista. Tätä yhteistyötä pyrimme osaltamme edelleen kehittämään.

Samoin kiitokseni ansaitsee myös yhtiömme henkilökunta erinomaisesta työpanoksestaan myös vuonna 2012. Erityiskiitokseni haluan tässä yhteydessä osoittaa kirjanpitäjällemme Maijalle, joka Tallberg-yhtiöissä suorittamansa pitkäaikaisen työrupeaman jälkeen on kevään 2013 aikana jäämässä viettämään hyvin ansaittuja eläkepäiviään.

Espoossa 06.03.2013

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2012–31.12.2012

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kansainvälisen talouskriisin heijastukset ovat näkyneet selvästi vuodesta 2011 lähtien myös Suomen toimitilamarkkinoilla. Vuonna 2012 epävarmuus Suomen talouden suunnasta lisääntyi, kun tietoja kauppataseen alijäämästä, teollisuusyritysten lomautuksista ja irtisanomisista sekä kotimaisten investointien vähenemisestä tuli julki.

Toimitilamarkkinoiden transaktiivolyymi kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2012 noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja lainaehjoja on kiristetty. Nämä seikat rajoittavat osaltaan kiinteistömarkkinoiden aktiiviteettia.

Tyhjän toimistotilan määrä pääkaupunkiseudulla on edelleen suuri, noin miljoona neliometriä. Eniten tyhjää toimistotilaa on Espoossa, noin 15 %. Muissa tilatyypeissä vajaan käyttö on vähäisempää. Yritykset tavoittelevat edelleen toimitilakustannusten säästöjä, mikä luo aktiiviteettia erityisesti vuokramarkkinoille. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimistotilojen uudisrakentamista. Yritykset haluavat samalla paremmat ja toimivammat tilat, joten vajaan käyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Toisaalta myös vanhemmat, edullisemmat ja hyvinhoidetut kohteet kiinnostavat käyttäjiä, mistä hyvänä esimerkkinä on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n korkea vuokrausaste vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta.

Sijoittajien tuottovaatimukset säilyivät v. 2012 aikana likimain ennallaan. Matalimmat tuottovaatimukset ovat Helsingin ydinkeskustan primekohteissa. Ydinkeskustan ulkopuolella tuottovaatimusten vaihtelu on voimakasta kohteiden ominaisuuksista riippuen. Tuottovaatimukset tulevat todennäköisesti säilymään likimain ennallaan alkuvuoden 2013 aikana.

KATSUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 1.11.2012 tehdyllä kaupalla Oy Primula Ab:n konkurssisepäältä Vantaan Petikossa osoitteessa Tiilitie 9

sijaitsevan teollisuuskiinteistön. Rakennus on valmistunut v. 1999 ja sen laajuus on noin 4 500 m². Rakennus on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Lantmännen Unibake Ab Finlandille leipomotoimintoja varten.

Suutarilassa Ramirent Oyj:n käyttöön rakennetun huolto- ja sosiaalirakennuksen 1. vaihe valmistui 15.6.2012. Kokonaisuudessaan hanke valmistui lokakuussa 2012 ja sen laajuus on noin 1000 m².

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi elokuussa 2012 asemakaavamuutoksen, joka omalta osaltaan mahdollistaa yhtiön lähivuosien merkittävimmän jalostuskohteen toteuttamisen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2012.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 8,7 miljoonalla eurolla (17,8 Meur).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–31.12.2012 oli 13,4 miljoonaa euroa (11,7 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 98 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,1 miljoonaa euroa (7,7 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,11 euroa (0,08 eur).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta:

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2012	2011	2010
Vuokrausaste, %	98	97	96
Liikevaihto, teur	13 379	11 650	10 328
Liikevoitto, teur	4 892	3 621	3 269
Liikevoitto (%)	36,6	31,1	31,7
Tulos/osake, eur	0,11	0,08	0,07
Oma pääoma /osake, eur	2,73	2,74	2,78
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,8	3,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,0	2,7	2,4
Omavaraisuusaste, %	63,7	66,4	73,2

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 64 % (66 %) ja markkina-arvoin 67 % (69 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,2 miljoonaa euroa (5,2 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli -8,1 miljoonaa euroa (-13,0 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitiin tilikaudella 0,2 miljoonaa euroa (3,9 Meur). Tilikaudella hankittiin yksi kiinteistö, kun taas edellisenä vuonna hankittiin kolme kiinteistöä. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 8,3 miljoonaa euroa (17,4 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 0,3 miljoonaa euroa (8,2 Meur). Konserni lyhenesi tilikaudella lainoja 2,7 miljoonaa euroa (6,2 Meur). Uusia lainoja otettiin 6 miljoonaa euroa (15,0 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 6 tuhatta euroa (32 teur) ja osinkoja maksettiin 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2012 olivat 34,8 miljoonaa euroa (31,5 Meur).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopi-

muksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määrärajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojausopimukset ajalle 2013–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2012 oli 21,0 miljoonaa euroa (20,3 Meur) eli korkosuojausaste oli 60 % (64 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustasolla, joka on 50–60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 107,9 miljoonaa euroa (103,8 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2012. Arviointi perustuu Cartella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 0,9 miljoonaa euroa (0,4 Meur)

ajankohtaan 31.12.2011 verrattuna huomioiden tilikaudella tehtyt uudishankinnat 5,3 miljoonaa euroa (16,3 Meur) ja olemassa olevaan kiinteistökontaan tehtyt investoinnit 3,4 miljoonaa euroa (1,5 Meur). Koko kiinteistökontaan käypä arvo 31.12.2012 oli yhteensä 133,7 miljoonaa euroa (31.12.2011: 124,2 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2011 oli 8,8 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2013.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2012 oli 3,57 eur/osake (31.12.2011: 3,45 eur/osake).

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 1.830 kpl (9.185 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2011 osingonjako

huomioiden, eli 3,33 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.830 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 8.6.2012. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2012 on 25.117.005 kpl

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 2.4.2012 koontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2012	2011	2010
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	840	692	946

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN

1 000 euroa	31.12.2012	31.12.2011
OMA PÄÄOMA FAS	68 509	68 786
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	27 060	22 729
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-5 791	-4 828
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	89 778	86 686
OSAKELUKUMÄÄRÄ	25 117 005	25 118 835
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN	3,57	3,45

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

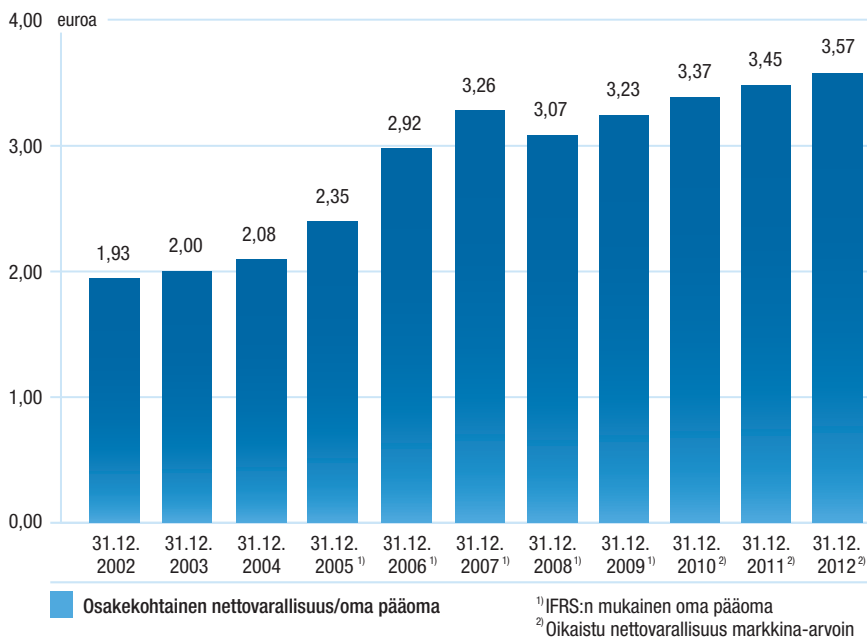
VUODEN 2013 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 51,6 miljoonaa euroa (51,2 Meur) ja taloudellinen vuokrausaste 98 % (97 %) ovat säilyneet edelleen korkealla tasolla. Nämä seikat yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste 64 % (66 %) mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettava n. 8 000 m²:n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2013 aikana. Silloin hanke valmistuisi keväällä 2015.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2013 säilyvän ennallaan vuoteen 2012 nähden.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011
LIKEVAIHTO	1	13 379	11 650	13 379	11 650
Liiketoiminnan muut tuotot		138	0	138	0
Henkilöstökulut	2	-840	-692	-840	-692
Poistot ja arvonalentumiset	3	-3 123	-2 729	-55	-32
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 663	-4 608	-9 876	-9 367
LIKEVOITTO		4 892	3 621	2 747	1 559
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		23	85	1 574	1 487
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 146	-1 141	-1 166	-1 158
		-1 123	-1 056	408	328
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 769	2 565	3 155	1 887
Tuloverot	6	-1 024	-668	-775	-491
TILIKAUDEN VOITTO		2 745	1 897	2 379	1 397

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2011
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	121	0
Aineelliset hyödykkeet	7	106 773	101 574	133	103
Sijoitukset	8	1	1	99 262	94 543
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		106 774	101 574	99 516	94 645
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
Pitkäaikaiset muut saamiset	9	0	201	0	201
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		729	255	595	90
Muut saamiset		173	370	120	233
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	2	0	2	0
Siirtosaamiset	11	8	519	652	1 348
Rahat ja pankkisaamiset		247	917	247	917
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 158	2 263	1 616	2 790
VASTAAVAA YHTEENSÄ		107 932	103 838	101 131	97 436

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12. 2012	31.12. 2011	Emoyhtiö 31.12. 2012	31.12. 2011
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	12				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 992	6 998	6 992	6 998
Edellisten tilikausien voitot		37 746	38 863	32 342	33 960
Tilikauden voitto		2 745	1 897	2 379	1 397
		68 509	68 786	62 740	63 382
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	13				
Laskennalliset verovelat		1 836	1 588		
Lainat rahoituslaitoksilta		25 290	28 845	25 290	28 845
		27 126	30 433	25 290	28 845
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		9 555	2 700	9 555	2 700
Saadut ennakot		11	7	11	7
Ostovelat		1 182	815	40	94
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	2 427	1 849
Muut lyhytaikaiset velat		876	856	396	348
Siirtovelat		672	240	672	210
		12 296	4 619	13 101	5 209
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		39 422	35 052	38 391	34 054
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		107 932	103 838	101 131	97 436

RAHAVIRTALASKELMA		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		2 745	1 897	2 379	1 397
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot		390	573	273	174
Satunnaiset tuotot		0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset		3 123	2 729	55	32
Rahoituserät		1 123	1 056	-408	-328
Verot		1 024	668	775	491
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-187	-193	-395	-39
Osto- ja muiden velkojen muutos		27	183	73	-14
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 156	-1 153	-1 177	-1 171
Saadut korot ja rahoitustuotot		24	44	1 575	1 445
Maksetut verot		41	-613	41	-608
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		7 153	5 192	3 193	1 379
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin					
		-8 311	-17 429	-209	-50
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-4 141	-13 561
Sijoitusten myyntitulot		208	4 424	208	4 419
Verot sijoitusten myynnistä		0	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-8 103	-13 005	-4 143	-9 192
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		6 000	15 000	6 000	15 000
Lainojen takaisinmaksut		-2 700	-6 230	-2 700	-6 230
Lainat konserniyhtiöille		0	2 500	0	2 500
Omien osakkeiden hankinta		-6	-32	-6	-32
Maksetut osingot		-3 014	-3 015	-3 014	-3 015
Rahoituksen rahavirta		279	8 223	279	8 223
Rahavarojen muutos					
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		917	507	917	507
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		247	917	247	917

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

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

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

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

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaisesti 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:

Toimisto- ja liikerakennukset	2 %
Teollisuus- ja varistorakennukset	3 %
Koneet ja kalusto	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

MYYNIN TULOUTUS

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

YLLÄPITOKULUT

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

NETTOVUOKRATUOTTO

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

LIIKEVOITTO

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

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	13 362	11 634	13 362	11 634
Muu myynti	17	16	17	16
	13 379	11 650	13 379	11 650
2. Henkilöstökulut				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	664	552	664	552
Eläkemaksut	111	80	111	80
Muut henkilösivukulut	65	60	65	60
	840	692	840	692
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	229	219	229	219
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 41.270,00 euroa (41.267,47 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	11	0
Rakennukset ja rakennelmat	2 983	2 618	0	0
Koneet ja kalusto	72	62	44	32
Muut aineelliset hyödykkeet	68	49	0	0
	3 123	2 729	55	32
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	4 262	3 973	9 486	8 774
Myynti- ja markkinointikulut	63	114	63	114
Ulkopuoliset palvelut	97	202	97	202
Atk-kulut	42	39	42	39
Muut hallintokulut	199	280	188	237
	4 663	4 608	9 876	9 367
Nettovuokratuotto	9 117	7 677		
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	36	37	36	37
Toimeksiannot	2	1	2	1
Muut palkkiot	0	0	0	0
	37	38	37	38

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	14	1 552	1 418
Debentuuritalletuksista ja yrityslainasta	19	64	18	64
Muilta	5	7	5	5
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	23	85	1 574	1 487
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille			-20	-18
Muille	-1 146	-1 141	-1 146	-1 141
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 146	-1 141	-1 166	-1 158
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 123	-1 056	408	328
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	776	495	775	491
Laskennallisen verovelan muutos	249	172	0	0
	1 024	668	775	491

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
7. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkäaikaiset menot 1.1.			0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.			132	0
Vähennykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			132	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			0	0
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			-11	0
Kirjanpitoarvo 31.12.			121	0
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			121	0
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	27 587	24 882		
Lisäykset 1.1.-31.12.	872	2 784		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-42	-79		
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 416	27 587		
Rakennukset hankintameno 1.1.	92 956	79 488		
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 943	14 685		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-442	-1 217		
Hankintameno 31.12.	99 457	92 956		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-20 584	-17 999		
Vähennysten kertyneet poistot	0	26		
Poistot 1.1.-31.12.	-2 979	-2 611		
Kirjanpitoarvo 31.12.	75 894	72 372		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 047	908	216	201
Lisäykset 1.1.-31.12.	446	187	84	64
Vähennykset 1.1.-31.12.	-155	-49	-34	-49
Hankintameno 31.12.	1 338	1 047	265	216
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-596	-516	-113	-115
Vähennysten kertyneet poistot	24	35	24	35
Poistot 1.1.-31.12.	-144	-114	-44	-32
Kirjanpitoarvo 31.12.	622	451	133	103
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 164	1 015		
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 148	4 827		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 472	-4 678		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 840	1 164		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	106 773	101 574	133	103
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			39 519	37 899
Lisäykset 1.1.- 31.12.			5 250	1 873
Siirrot erien välillä 1.1.-31.12.			0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.			0	-253
Hankintameno 31.12.			44 769	39 519
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			54 493	55 024
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	99 262	94 543

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 44,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 36,6 Meur.

Kuuden kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 3,0 Meur:lla ja kahdeksantoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 39,6 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	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 Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %
Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:	Tallberg Tech Oy Ab	
	Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy	
	Oy Neurofood Ab	
	Ekomans Oy	
	Tallberg Estonia Oü	

1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
9. Pitkäaikaiset saamiset				
Rautaruukki yrityslaina	0	201	0	201
	0	201	0	201
10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	2	0	2	0
	2	0	2	0

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
11. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	0	1	0	1
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	651	927
Verojaksotus	0	419	0	419
Muut saamiset	8	99	1	0
	8	519	652	1 348

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Osakkeiden lkm		Kirjanpitoarvo	
12. Oma pääoma				
2010				
Osakkeet yhteensä 1.1.2010		26 407 030		21 027
Omia osakkeita 1.1.2010		182 509		
Omien osakkeiden hankinta		1 096 501		
Omien osakkeiden mitätöinti		-1 279 010		
Osakkeet yhteensä 31.12.2010		25 128 020		21 027
2011				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-9 185		
Osakkeet yhteensä 31.12.2011		25 118 835		21 027
2012				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-1 830		
Osakkeet yhteensä 31.12.2011		25 117 005		21 027
	Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	2012	2011	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	6 998	7 030	6 998	7 030
Omien osakkeiden lunastus	-6	-32	-6	-32
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	6 992	6 998	6 992	6 998
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 760	41 878	35 356	36 975
Osingonjako	-3 014	-3 015	-3 014	-3 015
Tilikauden tulos	2 745	1 897	2 379	1 397
Kertyneet voittovarot 31.12.	40 490	40 760	34 721	35 356
Oma pääoma yhteensä	68 509	68 786	62 740	63 382
Jakokelpoiset varat			41 713	42 355

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
13. Pitkäaikaiset velat				
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	0	6 470	0	6 470
14. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)			2 427	1 849
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	45	76	45	76
Suojausvelat (swap)	49	28	49	28
Henkilöstökulut	170	105	170	105
Verojaksotus	397	0	397	0
Muut	12	31	12	1
	672	240	672	210
15. Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	20 965	20 345	20 965	20 345
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 560	-1 161	-1 560	-1 161
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	574	-1	574	-1

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määrääjän kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2012	2011	Emoyhtiö 2012	2011
16. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	34 845	31 545	34 845	31 545
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	31 919	31 919	31 919	31 919
-kiinnitykset kiinteistöihin	7 500	7 500		
Vakuudet yhteensä	39 419	39 419	31 919	31 919
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 707	2 521		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista peruseräparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5–10 v) aikana.

17. Keskeneräiset riita-asiat

Yhtiöllä on vuokrasopimuksen purkamiseen liittyvä keskeneräinen riita-asia, joka sisältyy taseeseen noin 0,5 miljoonan euron saatavaeränä.

18. Vakuutusarvot 31.12.2012

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu.

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

19. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liike-toimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 117 005	100	25 117 005	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2012

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,31
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,77
Tallberg Thomas	1 496 652	5,96
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,30
Tallberg Martin	916 044	3,65
Rosaco Oy Ab	592 010	2,36
Renlund Susanna	426 936	1,70
Tallberg Nina	341 820	1,36
Nieminen Jorma	150 000	0,60
Tallberg Marja	88 104	0,35
Muut	417 197	1,66
Yhteensä	25 117 005	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2012 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat:

Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 41 713 141,09 euroa, josta tilikauden voitto on 2 379 108,48 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 25 117 005 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 014 040,60 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 38 699 100,09 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2013

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Sohlberg

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2013

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Kim Karhu, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää,

että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuul-

lisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 27. päivänä helmikuuta 2013

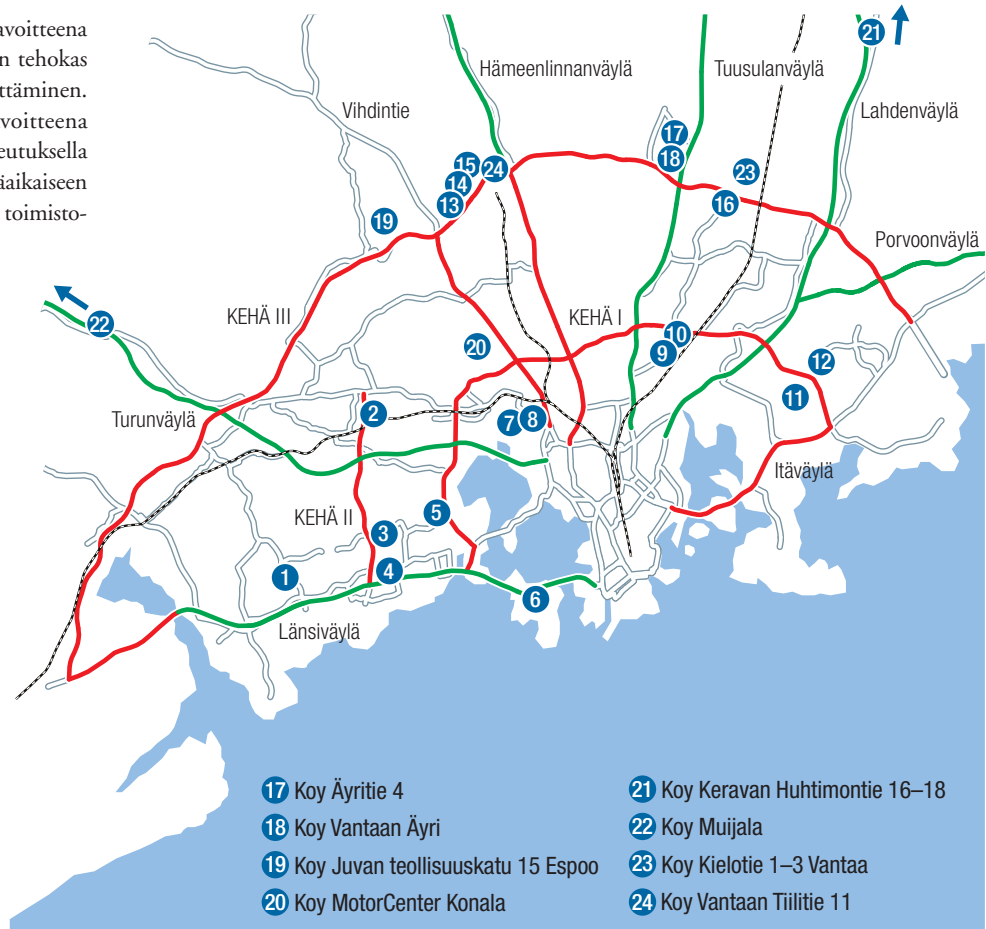
PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
KHT

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjä.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomannotko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Tietäjäntie 12 Espoo
- 6 Koy Gyldeäntie 2
- 7 Koy Helsingin Valimotie 2
- 8 Koy Helsingin Höyläämötie 2
- 9 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 10 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 11 Koy Kivensilmänkuja 2
- 12 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 13 Koy Petikon Palvelutalo
- 14 Koy Tiilitie 8
- 15 Koy Tiilitie 10
- 16 Koy Suutarilan Huoltokeskus



- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 22 Koy Muijala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 24 Koy Vantaan Tiilitie 11

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimisto- ja varastokiinteistö
Vuokrattava ala n. 10 600 m²
Tärkeimmät vuokralaiset:
– Carpentum Oy
– Espoon Urheiluhierontakeskus
– Fischer Finland Oy
– Förlagssystem Finland Oy
– Oy Julius Tallberg Ab
– Oy Norstar Ab
– Oy Orthex Ab
– Oy Senseware Ltd

2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 600 m²
Tärkeimmät vuokralaiset:
– Oy Albarossa Ab
– EKK:n Kannatusyhdistys
– Karanor Oy
– Kopijyvä Oy
– Oy Prime Development Ltd
– RentCon Oy

4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 300 m²
Tärkeimmät vuokralaiset:
– Atmel Oy
– Espotel Oy
– Futuremark Oy
– Nordic Cosmetics Ltd Oy
– Office Innovations Finland Oy
– Space Systems Finland Oy

3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²
Tärkeimmät vuokralaiset:
– Espoon kaupunki
– Lassila & Tikanoja Oyj

5 Espoo/Tapiola, Tietäjäntie 12

Toimistokiinteistö
2 200 m²
Tärkeimmät vuokralaiset:
– Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
– Sito Oy

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldenintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Mandarin Court Oy
– Suomen Terveystalo Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Oy Mareksound Ab
– Samtext Finland Oy Ab
– Video Film Town Oy

8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Vuokralaiset:
– Fin-Albakos Oy
– Kopio Niini Oy

9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

– Vuokrattu kokonaan
Oy Schenker East Ab:lle

10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Inteno Netmedia Oy Ab
– Kiinnike-Kolmio Oy
– NHK Rakennus Oy
– Oy Sandman-Nupnau Ab

11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Helsingin kaupunki
– Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
– Non Fighting Generation Ry

12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Helsingin Diakonissalaitos
– Itella Oyj

13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaiset:
– Hansaprint Oy
– Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
– Megamuku Oy
– Monditaly Finland Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:
– Heidelberg Finland Oy
– KLT-Tiimi Oy
– Scalen Oy

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Vuokralaiset:
– Signal Partners Oy

16 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 37 ja Lamppupolku 5–7

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
5 800 m²

– Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:
– Philips Oy
– GPP Perimeter Protection Oy

18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

– käyttämätöntä toimistorakennusoikeutta
n. 24 000 kem²

19 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Delta Energy System (Finland) Oy
– Delta Motor Group Oy
– Profile Promotion Oy

20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– T:mi Fatman
– Hanx-Suomi Oy
– K1 Katsastajat Oy
– Kalastustarvike Wobblers Oy
– Kärkikiinnike Oy
– Päivän Peili Oy
– Rengasmaailma Oy
– Tuulilasivarikko Oy
– Wextra Oy

21 Kerava, Huhtimontie 16–18

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
6 900 m²

– Vuokrattu kokonaan
Europress Group Oy:lle

22 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

– Vuokrattu kokonaan
Puukeskus Oy:lle

23 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

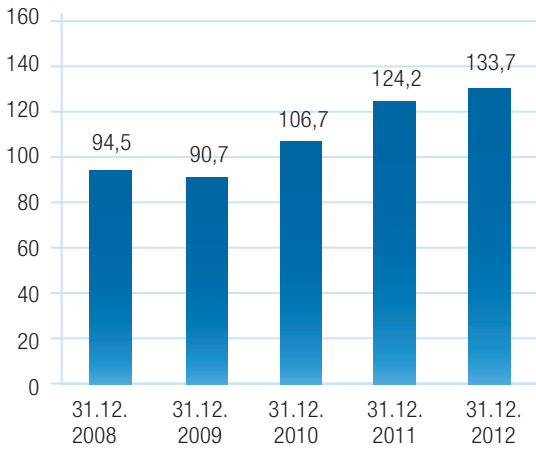
– Vuokrattu kokonaan
Oy Elixia Finland Ab:lle

24 Vantaa/Petikko Tiilitie 9

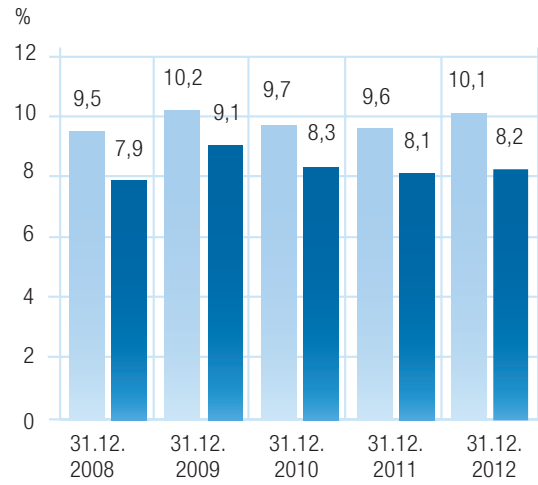
Teollisuuskiteistö
4 400 m²

– Vuokrattu kokonaan
Lantmännen Unibake Ab Finlandille

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

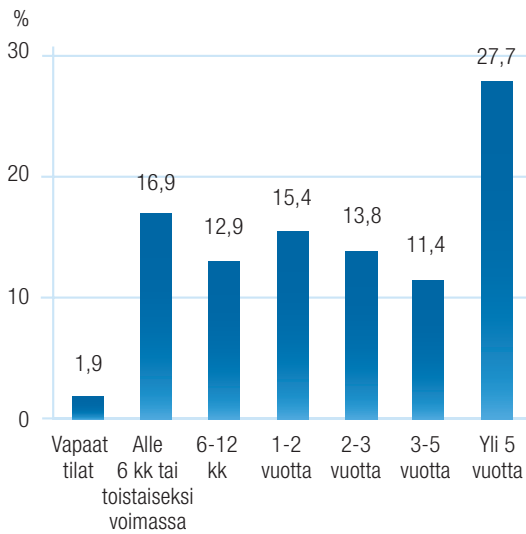


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

IFRS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

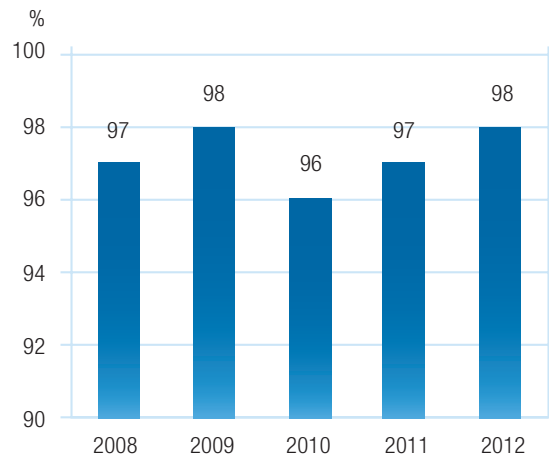
VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2012

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 3,7 vuotta (2011: 4 vuotta)

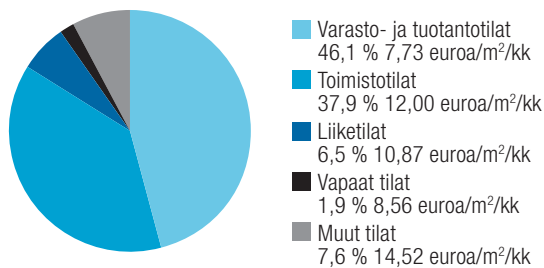


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 51,6 milj. euroa (2011: 51,2 milj.euroa).
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

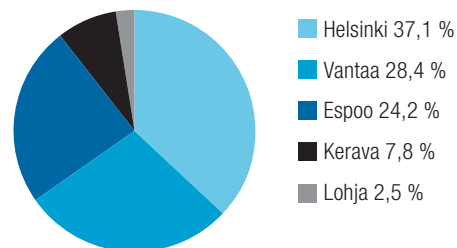
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2008–2012



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M²/KK (ALV 0 %)



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2012

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²			Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto			
HELSINKI								
Koy Gyldenintie 2, Lauttasaari	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Suutarila	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Oulunkylä	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2, Pitäjänmäki	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Kontula	100 ²⁾	4 525	0	2 783	1 742	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2, Myllypuro	100 ³⁾	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10, Pukinmäki	100	2 494		1 611	883	0	0	2008
Koy MotorCenter, Konala	100	2 389	2 325		64		0	2011
Yhteensä		49 535	3 659	11 146	34 610	120	26 011	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	6 646	0	3 883	2 693	70	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Suomenoja	100	10 593	207	4 692	5 502	192	3 565	2005
Koy Kappelitie 6, Niittykumpu	100	8 248	783	7 054	291	120	0	2007
Koy Luomannotko 3, Olarinluoma	100	4 441	0	1 641	2 451	349	0	2007
Koy Tietäjäntie 12 Espoo, Tapiola	100	2 252	0	2 009	159	84	0	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvanmalmi	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011
Yhteensä		37 170	990	20 124	13 941	2 115	11 129	
VANTAA								
Koy Äyritie 4 Vantaa, Veromies	100	8 975	0	3 479	4 844	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri, Veromies	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo, Petikko	100	5 681	1 170	1 045	3 466	0	0	2007
Koy Tiillitie 8, Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007
Koy Tiillitie 10, Petikko	100	1 760	100	760	900	0	483	2007
Koy Kielotie 1–3 Vantaa, Tikkurila	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiillitie 11, Petikko	100	4 358	0	329	4 029		23	2012
Yhteensä		26 337	1 270	6 513	14 529	4 025	28 771	
LOHJA								
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011
KERAVA								
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
KAIKKI YHTEENSÄ		124 570	7 693	38 765	71 852	6 260	73 723	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



CATELLA PROPERTY GROUP

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2012. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2011:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 23 kiinteistöä, joista 22 oli samaa kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2011 ja yksi kohde oli uusi. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lämpöpolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 21, kuusi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaisentie 7, Tietäjätie 12, Luomannonko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15,

kuusi kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6 ja Kielotie 1–3, yksi kohde Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16–18 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 98 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskannan arvo ovat pysyneet likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleisatasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lämpöpolku 3, Karapellontie 13, Sauvonrinne 12, Suomalaisentie 7 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkinaarvoksi yhteensä satakolmekymmentäkolmemiljoonaa seitsemänsataatuhatta (133.700.000) euroa ajankohtana 31.12.2012. Kiinteistökantha koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 16.1.2013

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu

Risto Vainionpää
arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)