

3.10.2013

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2013

Katsauskauden liikevaihto oli 9,1 M€ (8,8 M€) ja nettovuokratuotto 6,3 M€ (6,1 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2013 oli 54,6 M€ (49,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,8 v. (3,7 v.). Taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkealla tasolla 97 % (98 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2013 oli pääosin sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 139,1 M€ (31.8.2012: 125,6 M€).

(FAS)	5-8/13	5-8/12	1-8/13	1-8/12	1-12/12
Liikevaihto (1000 €)	4 457	4 369	9 069	8 770	13 379
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 206	1 752	2 398	2 797	3 769
Tulos/osake,€	0,03	0,05	0,07	0,08	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,14	0,10	0,20	0,21	0,28
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,67	2,70	2,73
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,63	3,47	3,57
Taloudellinen vuokrausaste			97 %	98 %	98 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			61 %	65 %	64 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin			65 %	68 %	67 %

Tulosta ajanjaksolla 5-8/2013 rasittavat kaksi kertaluonteista kuluerää yhteensä noin 0,28 M€, ensimmäinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen kertapoistoon.

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten myötä taloudellinen vuokrausaste pystyttiin pitämään korkealla 97 %: n tasolla.

Katsauskaudella ei tapahtunut uusia kiinteistö Hankintoja tai myyntejä, mutta investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 4,6 M€lla (1,7 M€). Suurin investointi tehtiin Lauttasaassa Gyldenintie 2: n kiinteistössä, jossa peruskorjattiin n. 2 400 m²: n suuriset tilat HUS: in Läntistä Silmäsaaraalaa varten.

Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettavan uuden liikerakennuksen rakentamisen valmistelua on jatkettu. Esisopimusten mukainen käyttöaste on yli 70 % ja hankkeen rakennuslupahakemus jätettiin 9.8.2013. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 m² ja tavoitteena on, että se valmistuisi keväällä 2015.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Catellan syksyn markkinakatsauksen mukaan alkuvuoden 2013 transaktiovolyymi oli 0,8 miljardia euroa eli hieman alempi kuin v. 2012 vastaavaan aikaan. Kaupankäynnin kokonaisvolyymia ovat pienentäneet kiinteistösijoitusten rahoittamisen hankaluus, sopivien ostokohteiden niukkuus ja euroalueen taantuman syveneminen loppuvuonna 2012, mikä on lykännyt Suomen talouden elpymistä.

Yleinen varovaisuus ja kaikkien päätösten perusteellinen harkinta leimaavat koko transaktiomarkkinaa. Myyntiprosessit ovat selvästi pidentyneet ja tuottovaatimukset ovat olleet hienoisessa nousussa jopa prime-kiinteistöissä.

Toimistotilojen vuokramarkkinan heikkeneminen on kääntänyt vajaakäytön nousuun ja pääkaupunkiseudun toimistoista on tyhjillään noin 11,5 % (10,2 %), mikä on merkittävä ylitarjontatilanne.

Kuluvan vuoden aikana synkentyneet talousnäkyvät alkavat vaikuttaa myös liiketilamarkkinaan. Tyhjiin liikeltilojen vajaakäyttöaste on kuitenkin säilynyt pääkaupunkiseudulla hyvin alhaisena 2,7 %: ssa (2,5 %). Liiketilain vähäinen tarjonta on pitänyt myös vuokratason ennallaan, mutta erityisesti suurissa tiloissa paineita vuokranlaskuun alkaa jo näkyä.

Taloussuhdanne vaikuttaa yleensä nopeimmin teollisuus- ja logistiikkatilojen vuokralaiskysyntään, mikä onkin ollut hiljaista alkuvuoden aikana. Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöaste on säilynyt likimain ennallaan ollen pääkaupunkiseudulla nyt 5,8 % (5,9 %).

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2013 oli 9,1 M€ (8,8 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (98 %), ja nettovuokratuotto oli 6,3 M€ (6,1 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,4 M€ (2,8 M€).

Tulosta ajanjaksolla 5-8/2013 rasittavat kaksi kertaluonteista kuluerää yhteensä noin 0,28 M€, ensimmäinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen kertapoistoon.

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,07 € (0,08 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 61 % (65 %) ja markkina-arvoin 65 % (68 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 5,1 M€ (5,2 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 5,0 M€ (2,1 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 0,4 M€ (-2,1 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 2,1 M€ (0,6 M€). Uusia lainoja otettiin 5,5 M€ (1,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 46 t € (6 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2013 olivat 38,3 M€ (32,4 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat korun- ja valuuttanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2013–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2013 oli 19,2 M€ (22,8 M€) eli korkosuojausaste oli 50 % (70 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 109,8 M€ (104,0 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 12.675 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.8.2013 oli 25.104.330 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Pääosin sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot nousivat 0,8 M€ (-0,3 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 4,6 M€ (1,7 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2013 oli yhteensä 139,1 M€ (31.8.2012: 125,6 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2013.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2013 oli 3,63 €/osake (31.8.2012: 3,47 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

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.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 23.4.2013 ja 6.5.2013 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,45 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 12.675 kpl.

VUODEN 2013 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön toiminta v. 2013 aikana on toteutunut asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja yhtiön liikevaihdon odotetaan hieman kasvavan vuoteen 2012 nähden. Yhtiön tuloksen odotetaan jäävän jonkin verran vuoden 2012 tasosta.

Vaikeasta taloustilanteesta huolimatta yhtiön toiminnan kannalta keskeiset tunnusluvut kuten vuokrasopimuskannan arvo, vuokrausaste ja omavaraisuusaste ovat edelleen korkealla tasolla. Näin ollen toiminnan kasvattamiselle myös tulevana vuosina on olemassa edelleen hyvät edellytykset.

Espoossa 3.10.2013
Hallitus

Jakelu:
Internet sivut www.jtkoyj.com
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/13	5-8/12	1-8/13	1-8/12	1-12/12
Vuokrausaste, %			97	98	98
Liikevaihto, teur	4 457	4 369	9 069	8 770	13 379
Liikevoitto, teur	1 561	2 130	3 104	3 557	4 892
Tase, Meur			110	104	108
Tulos/osake,eur	0,03	0,05	0,07	0,08	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,14	0,10	0,20	0,21	0,28
Oma pääoma /osake, eur			2,67	2,70	2,73
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,5	5,3	4,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.			3,7	4,4	4,0
Omavaraisuusaste, %			61,4	65,4	63,7
Investoinnit yhteensä, Meur	2,8	1,1	4,6	1,7	8,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	62,0	25,0	50,3	18,9	65,2
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 104 330	25 117 005	25 117 005
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 110 606	25 117 918	25 117 614
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/13	5-8/12	1-8/13	1-8/12	1-12/12
Liikevaihto	4 457	4 369	9 069	8 770	13 379
Kulut					
Poistot	-1 226	-974	-2 301	-1 936	-3 123
Liiketoiminnan muut kulut	-1 669	-1 265	-3 664	-3 277	-5 364
Liikevoitto	1 561	2 130	3 104	3 557	4 892
Rahoituskulut (netto)	-355	-378	-706	-760	-1 123
Voitto ennen veroja	1 206	1 752	2 398	2 797	3 769
Tuloverot	-353	-489	-704	-801	-1 024
Tilikauden voitto	853	1 263	1 695	1 996	2 745
Tulos/osake, EUR	0,03	0,05	0,07	0,08	0,11

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2013	31.8.2012	31.12.2012
----------	-----------	-----------	------------

VASTAAVAA

PYSYVAT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet	108 828	101 057	106 773
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	108 829	101 059	106 774

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Myyntisaamiset ja muut saamiset	146	485	729
Lainat ja muut saamiset	73	588	182
Rahavarat	731	1 883	247
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	950	2 956	1 158

VASTAAVAA YHTEENSA

109 779 104 015 107 932

VASTATTAVAA

OMA PAAOMA

Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 946	6 992	6 992
Kertyneet voittovarot	37 476	37 746	37 746
Tilikauden voitto	1 695	1 996	2 745
OMA PAAOMA YHTEENSA	67 144	67 761	68 509

VIERAS PAAOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	26 320	26 760	25 290
Laskennalliset verovelat	1 836	1 588	1 836
	28 156	28 348	27 126

Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 539	2 236	2 741
Lyhytaikaiset korolliset velat	11 940	5 670	9 555
	14 479	7 906	12 296

VIERAS PAAOMA YHTEENSA

42 635 36 254 39 422

VASTATTAVAA YHTEENSA

109 779 104 015 107 932

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/13	1-8/12	1-12/12
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	1 695	1 996	2 745
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	2 301	1 936	3 123
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	365	307	389
Rahoituserät	706	760	1 123
Verot	704	801	1 024
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	538	-102	-187
Osto- ja muiden velkojen muutos	155	43	27
Maksetut korot ja rahoituskulut	-635	-696	-1 158
Saadut korot	3	4	24
Maksetut verot	-706	167	42
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	5 125	5 216	7 154
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-4 994	-2 079	-8 311
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	0	0	208
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-4 994	-2 079	-8 103
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	5 500	1 500	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-2 085	-615	-2 700
Lainat konserniyhtiöille	0	0	0
Omien osakkeiden hankinta	-46	-6	-6
Maksetut osingot	-3 014	-3 014	-3 014
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	354	-2 135	279
Rahavarojen muutos	484	1 002	-670
Rahavarat tilikauden alussa	247	881	917
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	731	1 883	247

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.8.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2013	31.8.2012	31.12.2012
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	19 200	22 730	20 965
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 077	-1 718	-1 560
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	247	818	574

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. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 10.4.2013 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2012 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2011). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2013	31.8.2012	31.12.2012
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	38 260	32 430	34 845
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919	31 919
Kiinnitykset kiinteistöihin	11 668	7 500	7 500
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254