



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s  
ÅRSREDOVISNING 2013

Julius Tallberg-Fastigheter Abp  
Finländarvägen 7, 02270 Esbo  
Tel. 0207 420 720  
[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)

# Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2013

Bolagets tjugosjätte verksamhetsår

## Innehåll

Information till aktieägare .....	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning .....	8
Koncernens balansräkning.....	8
Koncernens kassaflödesanalys .....	10
Noter till koncernredovisningen .....	11
Aktiekapital och aktier .....	19
Moderbolagets förslag till vinstutdelning .....	20
Revisionsberättelse .....	20
Fastighetsplacering och -förädling .....	21
Fastighetsinnehavsanalys .....	24
Fastighetssammandrag.....	25
Värderingsutlåtande .....	26

## BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 10 april 2014 klockan 16.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

På bolagsstämman behandlas

1. de ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer på den ordinarie bolagsstämman
2. styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

## Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 31 mars 2014 är antecknad som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland.

## Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbsida på adressen [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com) > Sijoittajat.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2013. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 15 april 2014 är an-

tecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningsdagens utgång från och med den 24 april 2014.

## EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2014

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs bara på webbplatsen [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 0207 420 706 eller per e-post: [heini.ristikankare@tallberg.fi](mailto:heini.ristikankare@tallberg.fi) eller via bolagets webbsida.

KONCERNEN I KORTHET		
	31.12.2013	31.12.2012
Eget kapital per aktie, euro	2,72	2,73
Koncernens eget kapital, miljoner euro	68,3	68,5
- förändring %	-0,4	-0,4
Soliditet, %	63	64
Justerat substansvärde per aktie, euro	3,74	3,57
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	139,2	133,7
- förändring %	4,1	7,6
Hyseskontraktens totalvärde, miljoner euro	66,5	51,6
Hyseskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,3	3,7
1.1.-31.12.2013		
	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Omsättning, miljoner euro	13,9	13,4
- förändring %	3,6	14,8
Vinst före skatter, miljoner euro	3,4	3,8
Resultat per aktie, euro	0,11	0,11
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,29	0,28
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,3	4,8
Avkastning på eget kapital, %	4,1	4,0
Utdelning per aktie, euro	0,12 <sup>1)</sup>	0,12

<sup>1)</sup>Styrelsens förslag

### VERKSAMHETEN 2013

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s omsättnings-tillväxt jämnades ut 2013 efter två på varandra följande år med starkare tillväxt. Omsättningen, cirka 13,9 miljoner euro, var i enlighet med målen och översteg omsättningen 2012 med cirka 4 procent. Det innebär att vi redan tredje året i rad uppnådde den bästa omsättningen i bolagets historia även om den generella långsamma ekonomiska tillväxten gjorde att affärsklimatet var utmanande också för fastighetssektorn.

Vi uppnådde inte de uppställda målen för räkenskapsårets resultat främst på grund av två engångskostnadsposter, totalt cirka 0,54 miljoner euro. Räkenskapsårets resultat, cirka 3,4 miljoner euro, var cirka 0,4 miljoner euro (cirka 10 %) svagare än resultatet för 2012. Räkenskapsårets nettohyresintäkter ökade från 9,1 miljoner euro till 9,7 miljoner euro (cirka +7 %).

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade inga nya fastigheter och avyttrade heller inga fastigheter under 2013.

Bolaget investerade cirka 5,5 miljoner euro i det befintliga fastighetsbeståndet under räkenskapsåret. Den största investeringen gjordes på Drumsö i fastigheten vid Gyldénsvägen 2 där cirka 2 400 m<sup>2</sup> stora utrymmen renoverades för HNS:s västra poliklinik för ögonsjukdomar. Vi undertecknade ett långt hyreskontrakt för lokalerna och HNS:s verksamhet i de renoverade lokalerna började i augusti 2013. I lagerfastigheten som ligger vid adressen Hasabackavägen 15 i Äggelby byggde man nya personalutrymmen under början av 2013.

Ett av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s centrala mål är att på ett kundorienterat sätt erbjuda hyresgästerna lokaler som stöder deras verksamhet. Därför genomförde man under det gångna räkenskapsåret utöver de större projekten ovan också grundläggande renoveringar och ombyggnadsarbeten av olika storlek antingen för att motsvara ändrade lokalbehov hos befintliga hyresgäster eller de uppställda funktionella och kvalitativa målen för nya hyresgäster vad gäller deras lokaler.

Bolagets mål är att ytterligare expandera verksamheten genom att bland annat utnyttja egna oanvända byggrätter. Under räkenskapsåret fortsatte bolaget på ett framgångsrikt sätt förberedelserna för att bygga en ny affärsbyggnad i Finno i Esbo på adressen Finländarvägen 5. Arbetet med att riva den gamla lagerbyggnaden på tomten kunde sättas igång i decem-

ber 2013 och vid årsskiftet inledde man det egentliga byggnadsarbetet efter att bygglovet vunnit laga kraft 30.12.2013. YIT Byggnads Ab ansvarar för projektledningen, konceptualiseringen av lokalerna och marknadsföringen av projektet. Byggentreprenaden har ett värde på cirka 16 miljoner euro. Cirka 85 procent av fastighetsprojektets lokaler är uthyrda. Huvudanvändare blir XXL Sports & Outdoor Oy med en butik på cirka 4 000 m<sup>2</sup>. XXL är en internationell butikskedja för sport och fritid som har verksamhet också i Norge och Sverige. Utöver XXL finns flera företag som betjänar bilister, till exempel en bildäcksaffär, bilbesiktningstation, bilreservdelsaffär, bilreparationsverkstad och biltvätt. Bygget omfattar totalt cirka 8 200 m<sup>2</sup> och byggnaden kommer att stå klar våren 2015.

För Karamalmens logistikprojekts del fortsatte vi marknadsföringen under 2013 men förutsättningarna för ett investeringsbeslut uppfylldes inte och det är osannolikt att projektet kommer att realiseras inom den närmaste framtiden. Man håller på att göra upp en ny delgeneralplan för området Karamalmen och ett stort område håller på att ändras om till bostadsbetonat område. De två fastigheterna som Julius Tallberg-Fastigheter Abp äger ligger i omedelbar närhet av Ring II och Kera tågstation och det trafikmässigt centrala läget erbjuder därför en möjlighet att utveckla fastigheterna med kontors- och affärslokaler som utgångspunkt.

I och med ändringar i befintliga hyreskontrakt och nybyggnadsprojektet i Finno ökade värdet på bolagets hyreskontrakt betydligt under 2013 och uppgick vid årsskiftet till cirka 66,5 miljoner euro (ca 51,6 miljoner euro) vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Den genomsnittliga längden på bolagets hyreskontrakt var vid årsskiftet 4,3 år (3,7 år).

Bolaget är tillfreds med utvecklingen av uthyrningsgraden under 2013. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 97 procent, med andra ord en procentenhet lägre än ett år innan. Uthyrningsgraden är god med beaktande av den svåra ekonomiska situationen och de därigenom höjda vakansgraderna för affärs- och kontorslokaler. På området där bolaget har verksamhet, det vill säga i Helsingforsregionen, var den genomsnittliga vakansgraden vid årsskiftet cirka 8,4 procent (7,4 %).

Under 2013 har bolaget alltså fortsatt med att planlägga investeringar som siktar på att förbättra energieffektiviteten hos fastighe-

terna. Vi kommer att fortsätta det här arbetet på ett systematiskt sätt också under de kommande åren.

Bolagets fastigheters verkliga värden kvarstod på så gott som samma nivå under 2013 då man beaktar investeringar gjorda under räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick enligt en extern värdering till 139,2 miljoner euro 31.12.2013. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 3,74 euro per aktie (+ 4,8 %).

### FRAMTIDSUTSIKTER

Bolaget har alltså som mål att öka fastighetsinnehavet på ett kontrollerat sätt inom ramar för det fastställda soliditetsmålet på cirka 60 procent. Bolagets finansiella ställning är alltså utmärkt och soliditeten enligt bokförda värden är 63 procent (64 %) vilket överstiger den fastställda målnivån ovan. Vi kartlägger köpmöjligheter för färdiga eller byggbara fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier, dessutom har bolaget möjlighet att utnyttja egna outnyttjade byggrätter.

De centrala målen för bolagets verksamhet under 2014 är att realisera affärscentrumsprojektet vid Finländarvägen på ett kontrollerat sätt och att fortsättningsvis upprätthålla uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå. Vi förväntar oss att bolagets omsättning 2014 kommer att kvarstå på samma nivå som 2013, men vi förväntar oss att resultatet kommer att förbättras något jämfört med 2013.

Jag tackar både våra långvariga hyresgäster och de nya som kommit under 2013 samt våra övriga samarbetspartner för ett konstruktivt och gott samarbete under 2013. Utan det hade det inte varit möjligt för oss att uppnå våra mål. Vi vill ytterligare utveckla det här samarbetet.

På samma sätt förtjänar bolagets personal mitt tack för en ypperlig och flexibel arbetsinsats också under 2013. Med ett lågt antal anställda lyckades vi uppnå våra centrala mål både vad gäller verksamhet och kundnöjdhet.

Esbo, den 3 mars 2014

Hannu Vuorela  
verkställande direktör

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2013–31.12.2013

## MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

I enlighet med prognoserna upplevde Finlands ekonomi en lam tillväxt under det sista kvartalet 2013 även om man prognostiserar att den totala BNP 2013 kommer att vara 0,5–1,3 % negativ. För 2014 prognostiserar man, beroende på forskningsinstitut, redan en BNP-tillväxt på cirka 0,6–1,5 %. De aningen klarare ekonomiska utsikterna har emellertid ännu inte varit synliga på den finska marknaden för affärs- och kontorslokaler. Enligt Catellas uppskattning var affärs- och kontorslokalmarknadens transaktionsvolym 2013 cirka 2,2 miljarder euro vilket är aningen högre än volymen på cirka 2,0 miljarder euro 2012. Långivarna förhåll sig generellt sett alltså kritiskt till att finansiera fastighetsaffärer och investerarnas risktagning vilja har förblivit låg. Dessutom skiljer sig säljarnas och köparnas prisuppfattningar betydligt från varandra. De här faktorerna har minskat aktiviteten på fastighetsmarknaden.

Osäkerheten i handeln med lokaler torde fortsätta också inom den närmaste framtiden och vi kommer inom den närmaste framtiden inte att återgå till likadana affärsvolym som nivån under toppåren före finanskrisen. Under de senaste åren har avkastningskraven på fastighetsinvesteringar hållits på så gott som samma nivå och motsvarande utveckling förväntas också fortgå åtminstone under början av 2014. Investeringsfastigheternas avkastningsegenskaper, deras fysiska egenskaper och lägesfaktorer kommer däremot att poängteras och leda till kraftiga fluktuationer i avkastningskraven på de olika fastigheterna.

Om nationalekonomins tillväxt är väldigt svag kommer vi inte att se en anmärkningsvärd minskning i vakansgraden i huvudstadsregionen. I huvudstadsregionen finns för tillfället drygt en miljon kvadratmeter tomma kontorslokaler. Antalet påbörjade nya kontorsprojekt torde stanna på en låg nivå under 2014. Efterfrågan på kontorslokaler är svag på tillbakagående områden, hyrorna stiger inte nämnvärt och stigande underhållskostnader försvagar investeringarnas lönsamhet. Också industrins investeringar i lokaler förblir på en låg nivå.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret gjorde bolaget inga nya fastighetsförvärv eller avyttringar. Den största investeringen i det befintliga fastighetsbeståndet gjordes i fastigheten vid Gyldénsvägen 2 på Drumsö där cirka 2 400 m<sup>2</sup> stora utrymmen renoverades för HNS:s västra poliklinik för ögonsjukdomar.

Under 2013 fortsatte bolaget förberedelserna för att bygga en ny affärsbyggnad i Finno i Esbo på adressen Finländarvägen 5. I december 2013 började man riva den gamla lagerbyggnaden som finns på tomten. Bygglov för nybyggnaden vann laga kraft 30.12.2013 och det egentliga byggarbetet inleddes omedelbart efter det. Ett projektledningsentreprenadavtal för byggprojektet undertecknades med YIT Byggnads Ab. Cirka 85 % av byggnadens utrymmen var uthyrda 31.12.2013. Huvudanvändare blir XXL Sports & Outdoor Oy vars lokaler omfattar över 4 000 m<sup>2</sup>. XXL är en internationell affärskedja för sport- och fritid som i fortsättningen utöver Norge och Sverige också kommer att ha verksamhet i Finland. Bygget omfattar totalt cirka 8 200 m<sup>2</sup> och byggnaden kommer att stå klar våren 2015.

Under räkenskapsåret investerade bolaget sammanlagt 5,5 miljoner euro (8,7 MEUR).

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen som utgörs av koncernens hyresintäkter uppgick 1.1–31.12.2012 till 13,9 MEUR (13,4 MEUR). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltså på hög nivå, 97 procent (98 %), och nettohyresintäkterna uppgick till 9,7 MEUR (9,1 MEUR). Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till 3,4 MEUR (3,8 MEUR).

Räkenskapsårets resultat belastas av två engångskostnadsposter som uppgår till totalt cirka 0,54 MEUR; den första hänför sig till upphävning av ett hyreskontrakt och den andra till den sista avskrivningen av en riven byggnad och rivningskostnader.

Koncernens resultat per aktie uppgick till 0,11 euro (0,11 euro) för räkenskapsåret.

## FINANSIELL STÄLLNING, KASSAFLÖDE OCH BALANSRÄKNING

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 63 % (64 %) och enligt marknadsvärden 67 % (67 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten under räkenskapsåret uppgick till 7,3 MEUR (7,2 MEUR). Under räkenskapsåret gjorde bolaget inga nyförvärv. Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 6,2 MEUR (8,3 MEUR).

Viktiga nyckeltal för verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet

NYCKELTAL			
Räkenskapsåret	2013	2012	2011
Uthyrningsgrad, %	97	98	97
Omsättning, TEUR	13 859	13 379	11 650
Rörelsevinst, TEUR	4 448	4 892	3 621
Rörelsevinst (%)	32,1	36,6	31,1
Resultat per aktie, euro	0,11	0,11	0,08
Eget kapital per aktie, euro	2,72	2,73	2,74
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	4,3	4,8	3,8
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,1	4,0	2,7
Soliditet, %	62,9	63,7	66,4

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till -1,1 MEUR (0,3 MEUR). Koncernen avbetalade lån 9,5 MEUR (2,7 MEUR) under räkenskapsåret. Bolaget lyfte nya lån 11,5 MEUR (6,0 MEUR). Bolaget använde 46 TEUR (6 TEUR) till förvärv av egna aktier och betalade aktieutdelning 3,0 MEUR (3,0 MEUR).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2013 till 36,8 MEUR (34,8 MEUR).

Av lånen är 5,0 miljoner euro i svenska kronor och 5,0 miljoner euro i engelska pund. Kassaflödena från valutakrediterna är med ränte- och swapavtal ändrade till euro. Enligt swapavtalen ändras valutalånen efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutarisk om det inte annullerar avtalen mitt i perioden. Genom arrangemanget har bolaget kunnat minska räntekostnaderna för lånen.

För att säkra sig mot eventuella högre låneräntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för åren 2014–2017. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2013 till 18,1 MEUR (21,0 MEUR) vilket innebär att 49 % (60 %) av lånen var räntesäkrade. Räntesäkringsgraden ligger på en nivå som motsvarar minimisäkringsmålet i koncernens riskhanteringspolicy som är 50–60 procent.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick balansomslutningen till 108,9 MEUR (107,9 MEUR).

### FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar är justerade 31.12.2013. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknads-läget, förändringarna i bolagets fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena kvarstod på mer eller mindre samma nivå (+0,9 MEUR) jämfört med tidpunkten 31.12.2012 med beaktande av investeringar i befintligt fastighetsbestånd på 5,5 MEUR (3,4 MEUR). Under räkenskapsåret gjorde bolaget inga nyförvärv (5,3 MEUR). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2013

till totalt 139,2 MEUR (31.12.2012: 133,7 MEUR). I värderingskalkylernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,6 % (avkastningskravet 31.12.2012 var 8,7 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2014.

### AKTIER

Under räkenskapsåret förvärvade bolaget 12 675 stycken egna aktier (1 830 st.). Förvärvspriset var det justerade substansvärdet 31.12.2012 med beaktande av aktieutdelningen, det vill säga 3,45 euro per aktie. Makuleringen av sammanlagt 12 675 egna aktier är registrerad i handelsregistret 17.6.2013. Antalet registrerade aktier i bolaget var 25 104 330 stycken 31.12.2013.

#### NYCKELTAL SOM GÄLLER PERSONALEN

Räkenskapsår	2013	2012	2011
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Löner och arvoden, TEUR	807	840	692

#### AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2013	31.12.2012
EGET KAPITAL FAS	68 260	68 509
Värdering av förvaltningsfastigheter	30 940	27 060
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-5 414	-5 791
AKTIESTOCKENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE	93 786	89 778
ANTAL AKTIER	25 104 330	25 117 005
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	3,74	3,57

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner avvikande från det normala är gjorda med närstående. Ledningens anställningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

## BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma 10.4.2013 fastställde bolagets bokslut för 2012 och beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och bolagets verkställande direktör. Bolagsstämman fattade beslut om en utdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Hannu Sohlberg och Martin Tallberg blev invalda i bolagets styrelse. Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Martin Tallberg till vice ordförande.

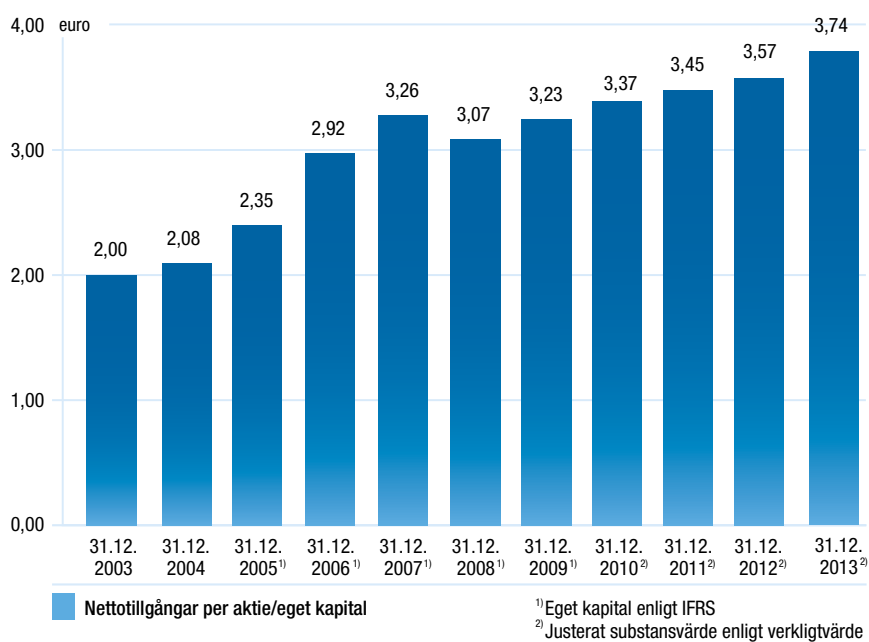
Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2 400 000 styckena bolagets egna aktier. Aktierna förvärvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet under tiden mellan 23.4.2013 och 6.5.2013. Anskaffningspriset var 3,45 euro per aktie och man förvärvade sammanlagt 12 675 aktier.

## UTSIKTER FÖR 2014 OCH FRAMTIDEN

De centrala målen för bolagets verksamhet under 2014 är att kontrollerat realisera affärscentrumsprojektet vid Finländarvägen och alljämt upprätthålla uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå. Vi förväntar oss att bolagets omsättning 2014 kommer att kvarstå på samma nivå som 2013 men att resultatet förbättras något jämfört med 2013.

I framtiden är bolagets mål att på ett kontrollerat sätt öka fastighetsinnehavet och på så sätt också öka omsättningen och resultatet. Värdet på bolagets hyreskontrakt ligger på den högsta nivån i bolagets historia. Det faktumet tillsammans med en hög uthyrningsgrad och soliditet skapar goda förutsättningar för bolaget att uppnå målen.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2013	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2013	1.1.–31.12. 2012
OMSÄTTNING	1	13 859	13 379	13 861	13 379
Övriga rörelseintäkter		0	138	0	138
Personalkostnader	2	-807	-840	-807	-840
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-3 539	-3 123	-214	-55
Övriga rörelsekostnader	4	-5 065	-4 663	-10 121	-9 876
RÖRELSEVINST		4 448	4 892	2 720	2 747
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		4	23	2 903	1 574
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 069	-1 146	-1 091	-1 166
		-1 065	-1 123	1 812	408
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		3 383	3 769	4 532	3 155
Direkt skatt	6	-573	-1 024	-780	-775
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		2 810	2 745	3 752	2 379

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2012
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	2 902	121
Materiella tillgångar	8	108 360	106 773	101	133
Investeringar	9	1	1	101 774	99 262
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		108 361	106 774	104 776	99 516
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		136	729	25	595
Övriga fordringar		163	173	148	120
Fordringar från företag inom samma koncern	10	1	2	1	2
Förutbetalda intäkter	11	13	8	1 254	652
Kassa och banktillgodohavanden		180	247	180	247
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		493	1 158	1 607	1 616
SUMMA AKTIVA		108 854	107 932	106 383	101 131



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
1 000 euro	NOT	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12 2012
PASSIVA					
EGET KAPITAL					
	12				
Aktiekapital		<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		<b>6 946</b>	6 992	<b>6 946</b>	6 992
Vinst för tidigare räkenskapsår		<b>37 476</b>	37 746	<b>31 707</b>	32 342
Räkenskapsårets vinst		<b>2 810</b>	2 745	<b>3 752</b>	2 379
		<b>68 260</b>	68 509	<b>63 432</b>	62 740
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
Uppskjuten skatt		<b>1 629</b>	1 836		
Lån från finansinstitut		<b>24 850</b>	25 290	<b>24 850</b>	25 290
		<b>26 479</b>	27 126	<b>24 850</b>	25 290
Kortfristigt främmande kapital					
	13				
Lån från finansinstitut		<b>8 940</b>	9 555	<b>8 940</b>	9 555
Erhållna förskott		<b>16</b>	11	<b>16</b>	11
Leverantörsskulder		<b>543</b>	1 182	<b>90</b>	40
Skulder till företag inom samma koncern		<b>3 004</b>	0	<b>8 023</b>	2 427
Övriga kortfristiga skulder		<b>1 025</b>	876	<b>445</b>	396
Upplupna kostnader		<b>587</b>	672	<b>587</b>	672
		<b>14 115</b>	12 296	<b>18 101</b>	13 101
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL					
		<b>40 594</b>	39 422	<b>42 951</b>	38 391
SUMMA PASSIVA					
		<b>108 854</b>	107 932	<b>106 383</b>	101 131

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2013	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2013	1.1.–31.12. 2012
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		<b>2 810</b>	2 745	<b>3 752</b>	2 379
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		<b>554</b>	390	<b>555</b>	273
Avskrivningar och nedskrivningar		<b>3 539</b>	3 123	<b>214</b>	55
Finansiella poster		<b>1 065</b>	1 123	<b>-1 812</b>	-408
Skatter		<b>573</b>	1 024	<b>780</b>	775
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		<b>400</b>	-187	<b>344</b>	-395
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		<b>244</b>	27	<b>103</b>	73
Betalda räntor och finansiella kostnader		<b>-1 068</b>	-1 156	<b>-1 095</b>	-1 177
Erhållna räntor och finansiella intäkter		<b>4</b>	24	<b>1 555</b>	1 575
Betalda skatter		<b>-861</b>	41	<b>-861</b>	41
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		<b>7 261</b>	7 153	<b>3 535</b>	3 193
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		<b>-6 213</b>	-8 311	<b>-3 919</b>	-209
Investeringar i övriga placeringar		<b>0</b>	0	<b>1 433</b>	-4 141
Intäkter från avyttrade placeringar		<b>0</b>	208	<b>0</b>	208
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		<b>-6 213</b>	-8 103	<b>-2 487</b>	-4 143
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		<b>8 500</b>	6 000	<b>8 500</b>	6 000
Lån från koncernbolag		<b>3 000</b>	0	<b>3 000</b>	0
Återbetalning av lån		<b>-9 555</b>	-2 700	<b>-9 555</b>	-2 700
Förvärv av egna aktier		<b>-46</b>	-6	<b>-46</b>	-6
Betald aktieutdelning		<b>-3 014</b>	-3 014	<b>-3 014</b>	-3 014
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING		<b>-1 115</b>	279	<b>-1 115</b>	279
Förändring i likvida medel		<b>-67</b>	-670	<b>-67</b>	-670
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		<b>247</b>	917	<b>247</b>	917
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		<b>180</b>	247	<b>180</b>	247

## NOTER TILL BOKSLUTET

### REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOKSLUTET ALLMÅN 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. Moderbolagets säte är Esbo och dess registrerade adress 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 anskaffningstidpunkten är i koncernens balansräkning hänfödda till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock. Koncernaktiva som hänförs till byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

### AVSKRIVNINGAR

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

De årliga avskrivningsprocenterna och ekonomiska livslängderna är:

Kontors- och affärsbyggnader	2 %
Industri- och lagerbyggnader	3 %
Maskiner och inventarier	25 %
Övriga långfristiga utgifter	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.

### INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter för fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt gällande 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 lokalerna som hyrs ut.

### KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

### NETTOHYRESINTÄKTER

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

### RÖRELSEVINST

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

### PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänförs 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 de skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2013	2012	Moderbolaget 2013	2012
<b>1. Omsättning</b>				
Hysesintäkter	13 843	13 362	13 845	13 362
Övriga försäljningsintäkter	16	17	16	17
	<b>13 859</b>	13 379	<b>13 861</b>	13 379
<b>2. Personalkostnader</b>				
Löner, arvoden och tantiem	640	664	640	664
Pensionspremier	106	111	106	111
Övriga lönebikostnader	61	65	61	65
	<b>807</b>	840	<b>807</b>	840
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	236	229	236	229
<b>Pensionsåtaganden</b>				
Personalen har ett frivilligt pensionssystem som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionssystemets årskostnad på 39 919,00 euro (41 270,00 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsålderna är minst 62 år och systemet omfattar hela personalen. Utöver detta och den lagstadgade ArPL-försäkringen har varken ledningen eller personalen andra pensionssystem.				
<b>3. Avskrivningar och nedskrivningar</b>				
Immateriella tillgångar	0	0	181	11
Byggnader och konstruktioner	3 359	2 983	0	0
Maskiner och inventarier	104	72	34	44
Övriga materiella tillgångar	77	68	0	0
	<b>3 539</b>	3 123	<b>214</b>	55
<b>4. Övriga rörelsekostnader</b>				
Kostnader för underhåll	4 206	4 262	9 497	9 486
Kostnader för försäljning och marknadsföring	104	63	104	63
Externa tjänster	90	97	90	97
Datakostnader	51	42	51	42
Rivningskostnader	224	0	0	0
Kreditförluster	199	0	199	0
Övriga förvaltningskostnader	190	199	179	188
	<b>5 065</b>	4 663	<b>10 121</b>	9 876
Nettohyresintäkter	9 653	9 117		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	34	36	34	36
Uppdrag	1	2	1	2
	<b>36</b>	37	<b>36</b>	37
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>				
1 000 euro	Koncernen 2013	2012	Moderbolaget 2013	2012
<b>5. Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 551	1 552
Från debenturer och företagslån	0	19	0	18

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
1 000 euro	Koncernen 2013	2012	Moderbolaget 2013	2012
Från övriga	4	5	4	5
Återförda nedskrivningar	0	0	1 348	0
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	4	23	2 903	1 574
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-18	0	-58	-20
Till övriga	-1 051	-1 146	-1 033	-1 146
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 069	-1 146	-1 091	-1 166
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 065	-1 123	1 812	408
<b>6. Direkta skatter</b>				
Direkta skatter på löpande verksamhet	780	776	780	775
Förändring i uppskjuten skatteskuld	-207	249	0	0
	573	1 024	780	775

Koncernen intäktstförde uppskjuten skatteskuld på avskrivningsdifferens 337 292,66 euro i och med att skattesatsen sjönk till 20 %.

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA				
1 000 euro	Koncernen 2013	2012	Moderbolaget 2013	2012
<b>7. Immateriella tillgångar</b>				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			132	0
Ökningar 1.1–31.12			2 961	132
Minskningar 1.1-31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			3 093	132
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			-11	0
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			-181	-11
Bokfört värde 31.12			2 902	121
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			2 902	121
<b>8. Materiella tillgångar</b>				
Mark och vattenområden 1.1	28 416	27 587		
Ökningar 1.1–31.12	474	872		
Minskningar 1.1-31.12	0	-42		
Bokfört värde 31.12	28 890	28 416		
Byggnader anskaffningskostnad 1.1	99 457	92 956		
Ökningar 1.1–31.12	5 126	6 943		
Minskningar 1.1-31.12	-686	-442		
Anskaffningsvärde 31.12	103 897	99 457		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-23 563	-20 584		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	330	0		
Avskrivningar 1.1-31.12	-3 356	-2 979		
Bokfört värde 31.12	77 310	75 894		

## NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	<b>1 338</b>	1 047	<b>265</b>	216
Ökningar 1.1–31.12	<b>195</b>	446	<b>1</b>	84
Minskningar 1.1-31.12	<b>0</b>	-155	<b>0</b>	-34
Anskaffningsvärde 31.12	<b>1 533</b>	1 338	<b>267</b>	265
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	<b>-715</b>	-596	<b>-133</b>	-113
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	<b>0</b>	24	<b>0</b>	24
Avskrivningar 1.1-31.12	<b>-183</b>	-144	<b>-34</b>	-44
Bokfört värde 31.12	<b>634</b>	622	<b>101</b>	133
Ofullbordade förvärv 1.1	<b>1 840</b>	1 164		
Ökningar 1.1–31.12.	<b>1 078</b>	3 148		
Minskningar 1.1-31.12	<b>-1 392</b>	-2 472		
Bokfört värde 31.12	<b>1 526</b>	1 840		
<b>SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR</b>	<b>108 360</b>	106 773	<b>101</b>	133
<b>9. Investeringar</b>				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			<b>44 769</b>	39 519
Ökningar 1.1-31.12			<b>0</b>	5 250
Återförda nedskrivningar 1.1–31.12			<b>1 348</b>	0
Anskaffningsvärde 31.12			<b>46 117</b>	44 769
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1	<b>1</b>	1	<b>0</b>	0
Ökningar 1.1–31.12				
Minskningar 1.1–31.12	<b>1</b>	1	<b>0</b>	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			<b>55 657</b>	54 493
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>1</b>	1	<b>101 774</b>	99 262

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 46,1 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 39,3 miljoner euro. Det verkliga värdet överstiger för nitton företags del det bokförda värdet med 42,5 miljoner euro medan det verkliga värdet för fem fastighetsbolags del understiger det bokförda värdet med 3,2 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig.

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

<b>Företag</b>	<b>Koncernens ägarandel</b>	<b>Moderbolagets ägarandel</b>
<b>Moderbolaget Julius Tallberg Fastigheter Abp, Esbo</b>		
Koy Espoon Suomalaistentie 5–7, Esbo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vanda	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kervo	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Esbo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Esbo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Esbo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1–3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %
Övriga företag som ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab:		
		Tallberg Tech Oy Ab
		Helsingfors Institution för Bioimmunterapi Ab
		Oy Neurofood Ab
		Ekomans Oy

1 000 euro	<b>Koncernen</b> <b>2013</b>	2012	<b>Moderbolaget</b> <b>2013</b>	2012
<b>10. Fordringar från företag inom samma koncern</b>				
Förutbetalda intäkter	<b>1</b>	2	<b>1</b>	2
	<b>1</b>	2	<b>1</b>	2
<b>11. Förutbetalda intäkter</b>				
Betydande poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	<b>0</b>	0	<b>1 254</b>	651
Övriga fordringar	<b>13</b>	8	<b>0</b>	1
	<b>13</b>	8	<b>1 254</b>	652

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro		Antal aktier		Bokfört värde
<b>12. Eget kapital</b>				
<b>2010</b>				
Aktier totalt 1.1.2010		26 407 030		21 027
Egna aktier 1.1.2010		182 509		
Förvärv av egna aktier		1 096 501		
Makulering av egna aktier		-1 279 010		
Aktier totalt 31.12.2010		25 128 020		21 027
<b>2011</b>				
Förvärv och makulering av egna aktier		-9 185		
Aktier totalt 31.12.2011		25 118 835		21 027
<b>2012</b>				
Förvärv och makulering av egna aktier		-1 830		
Aktier totalt 31.12.2012		25 117 005		21 027
<b>2013</b>				
Förvärv och makulering av egna aktier		-12 675		
Aktier totalt 31.12.2013		25 104 330		21 027
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
1 000 euro	<b>2013</b>	2012	<b>2013</b>	2012
Aktiekapital 1.1	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Aktiekapital 31.12	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	<b>6 992</b>	6 998	<b>6 992</b>	6 998
Inlösen av egna aktier	<b>-46</b>	-6	<b>-46</b>	-6
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	<b>6 946</b>	6 992	<b>6 946</b>	6 992
Akkumulerade vinstmedel 1.1	<b>40 490</b>	40 760	<b>34 721</b>	35 356
Aktieutdelning	<b>-3 014</b>	-3 014	<b>-3 014</b>	-3 014
Räkenskapsårets resultat	<b>2 810</b>	2 745	<b>3 752</b>	2 379
Akkumulerade vinstmedel 31.12	<b>40 287</b>	40 490	<b>35 459</b>	34 721
Summa eget kapital	<b>68 260</b>	68 509	<b>63 432</b>	62 740
Utdelningsbara medel			<b>42 405</b>	41 713



## NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>13. Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag			<b>5 019</b>	2 427
Lån till Oy Julius Tallberg Ab	<b>3 004</b>	0	<b>3 004</b>	0
	<b>3 004</b>	0	<b>8 023</b>	2 427
Betydande poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	<b>51</b>	45	<b>51</b>	45
Säkringsskulder (swap)	<b>39</b>	49	<b>39</b>	49
Personalkostnader	<b>168</b>	170	<b>168</b>	170
Periodiserad skatt	<b>316</b>	397	<b>316</b>	397
Övriga	<b>12</b>	12	<b>12</b>	12
	<b>587</b>	672	<b>587</b>	672
<b>14. Förpliktelser förknippade med derivatavtal</b>				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	<b>18 050</b>	20 965	<b>18 050</b>	20 965
Ränteswapavtal, verkligt värde	<b>-952</b>	-1 560	<b>-952</b>	-1 560
Ränte- och valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	<b>10 000</b>	10 000	<b>10 000</b>	10 000
Avtalens verkliga värde	<b>313</b>	574	<b>313</b>	574

Av lånen är 5,0 miljoner euro i svenska kronor och 5,0 miljoner euro i engelska pund. Kassaflödena från valutakrediter är ändrade till euro med ränte- och valutaswapavtal. Enligt swapavtalen ändras valutalånen efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutarisk om det inte annullerar avtalen mitt i perioden.

## NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>15. Säkerheter och förpliktelser</b>				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	33 790	34 845	33 790	34 845
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	33 267	31 919	33 267	31 919
-inteckningar i fastigheter	23 376	7 500		
Säkerheter totalt	56 643	39 419	33 267	31 919
Hyses- och leasingförpliktelser för egen del	254	254	0	0
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar	3 649	2 707		

Fastighetsbolagen i koncernen är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera mervärdesskatteavdragen som de gjort för fastighetsinvesteringar och aktiverade ombyggnadskostnader, om den skattebelagda användningen av fastigheten minskar under kontrollperioden.

**16. Försäkringsvärden 31.12.2013**

Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån) och koncernens fastighetsbestånd är fullvärdeförsäkrat.

Bolaget har sina försäkringar i Fennia och Pensions-Fennia sedan 1.1.2004.

**17. Närståendeakrets**

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och dess dotterbolag samt koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendeakrets. Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendeakretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendeakretsen.

**AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2013**

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	25 104 330	100	25 104 330	100

**STÖRSTA AKTIEÄGARE 31.12.2013**

Aktieägare	Aktier och röster stycken	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,34
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
Övriga	404 522	1,61
<b>Totalt</b>	<b>25 104 330</b>	<b>100,00</b>

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2013 ett direkt innehav på sammanlagt 2 675 980 aktier, som medför en ägarandel och rösträtt på 10,7 procent i bolaget.

De sammanslutningar i vilka styrelseledamöterna och verkställande direktören utövar bestämmande inflytande och vilka äger aktier i bolaget är Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab.

Dessa sammanslutningar ägde sammanlagt 16 665 162 aktier, som medför en ägarandel och rösträtt på 66,4 procent i bolaget.

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 42 404 657,85 euro, varav 3 751 746,12 euro är räkenskapsåret vinst.

Styrelsen föreslår bolagsstämman:

- en utdelning på 0,12 euro per aktie för 225 104 330 aktier, sammanlagt 3 012 519,60 euro
- och att 39 392 138,25 euro kvarstår i eget kapital.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

## UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 27 februari 2014

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Sohlberg

Hannu Vuorela  
verkställande direktör

Vi har idag avgivit vår revisionsberättelse över den av oss utförda revisionen.

Esbo, den 27 februari 2014

PricewaterhouseCoopers Oy

CGR-samfund

Kim Karhu, CGR

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma

Vi har reviderat Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bokföring, bokslut, verksamhetsberättelse och förvaltning för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2013. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter till bokslutet.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och verksamhetsberättelsen och för att de ger riktiga och tillräckliga uppgifter i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Styrelsen svarar för att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt och verkställande direktören för att bokföringen är laglig och medelsförvaltningen ordnad på ett betryggande sätt.

### REVISORNS SKYLDIGHETER

Vår skyldighet är att uttala oss om bokslutet, koncernbokslutet och verksamhetsberättelsen på grundval av vår revision. Revisionslagen förutsätter att vi iakttar yrkesetiska principer. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Finland. God revisionssed förutsätter att vi planerar

och genomför revisionen för att få en rimlig säkerhet om huruvida bokslutet och verksamhetsberättelsen innehåller väsentliga felaktigheter och om huruvida medlemmarna i moderbolagets styrelse eller verkställande direktören har gjort sig skyldiga till en handling eller försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot bolaget, eller brutit mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information som ingår i bokslutet och verksamhetsberättelsen. Valet av granskningsåtgärder baserar sig på revisorns omdöme och innefattar en bedömning av risken för en väsentlig felaktighet på grund av oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn den interna kontrollen som har en betydande inverkan för upprättandet av ett bokslut och verksamhetsberättelse som ger riktiga och tillräckliga uppgifter. Revisorn bedömer den interna kontrollen för att kunna planera relevanta granskningsåtgärder, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i företagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i

företagsledningens bokföringsmässiga uppskattningar, liksom en bedömning av den övergripande presentationen av bokslutet och verksamhetsberättelsen.

Enligt vår mening har vi inhämtat tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE

Enligt vår mening ger bokslutet och verksamhetsberättelsen riktiga och tillräckliga uppgifter om koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt om resultatet av verksamheten i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet är konfliktfria.

Esbo, den 27 februari 2014

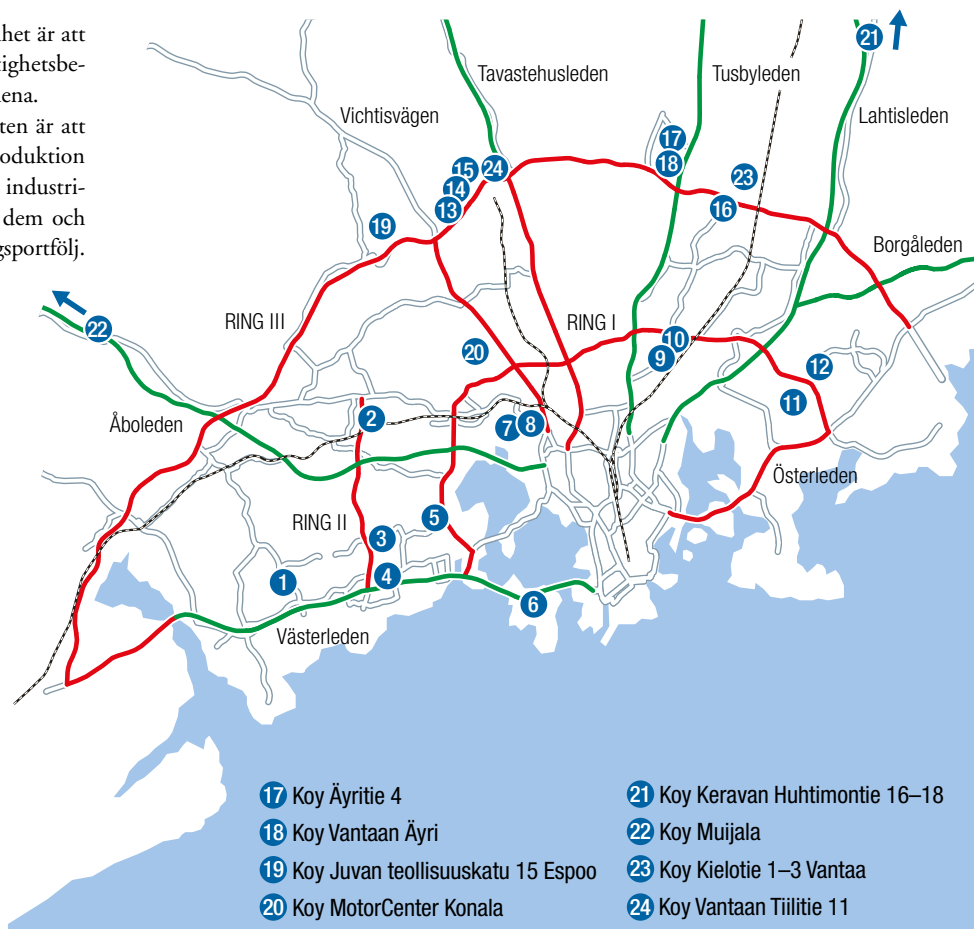
PricewaterhouseCoopers Oy  
CGR-samfund

Kim Karhu  
CGR

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena.

Målet med förädlingsverksamheten är att effektivt planera och genomföra produktion av högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egen långsiktiga placeringsportfölj.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 5–7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomantoko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Tietäjantie 12 Espoo
- 6 Koy Gyldénintie 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 Esbo/Finno, Finländarvägen 5–7  
Kontorsfastighet  
6 100 kvadratmeter  
Hyresgäster:  
– Carpentum Oy  
– Espoon Urheiluhierontakeskus Oy  
– fischer Finland Oy  
– Oy Julius Tallberg Ab  
– Oy Norstar Ab  
– Oy Orthex Finland Ab  
– Oy Senseware Ltd

- 2 Esbo/Kilo, Karaåkersvägen 11–13  
Kontorsfastighet  
3 700 kvadratmeter  
Hyresgäster:  
– Oy Albarossa Ab  
– EKK:n Kannatusyhdistys  
– Espoon seudun koulutus kuntayhtymä Omnia  
– Kopijyvä Oy  
– Oy Prime Development Ltd

- 3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3  
Kontors- och lagerfastighet  
4 600 kvadratmeter  
Hyresgäster:  
– Esbo stad  
– Lassila & Tikanoja Oyj

- 4 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6  
Kontorsfastighet  
8 300 kvadratmeter  
Hyresgäster:  
– Espotel Oy  
– Nordic Cosmetics Ltd Oy  
– Office Innovations Finland Oy  
– Space Systems Finland Oy

- 5 Esbo/Hagalund, Siarvägen 12  
Kontorsfastighet  
2 200 kvadratmeter  
Hyresgäster:  
– Eazybreak Oy  
– Oy Indmeas Industrial Measurements Ab  
– Repolar Oy

## 6 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet  
3 500 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- HNS-Lokalcentralen
- Mandarin Court Oy

## 7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet  
1 300 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan
- Video Film Town Oy

## 8 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet  
2 700 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

## 9 Helsingfors/Äggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet  
23 600 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Oy Schenker East Ab

## 10 Helsingfors/Bocksbacka, Frälsevägen 10

Kontorsfastighet  
2 500 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Inteno Netmedia Oy Ab
- Kiinnike-Kolmio Oy
- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupnau Ab

## 11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet  
2 900 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Helsingfors stad
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Non Fighting Generation Ry

## 12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet  
4 600 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Cemet Oy
- Itella Oyj

## 13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet  
5 900 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy

## 14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet  
2 200 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- KLT-Tiimi Oy

## 15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet  
1 800 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

## 16 Helsingfors/Skomakarböle, Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5–7

Kontors-, produktions- och lagerfastighet  
6 000 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Abp

## 17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet  
9 000 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

## 18 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

## 19 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet  
5 000 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Insmat Oy
- Profile Promotion Oy

## 20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet  
2 400 kvadratmeter

### Hyresgäster:

- Hanx-Suomi Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Kalastustarvike Wobblers Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Roder
- Tuulilasivarikko Oy
- Wextra Oy

## 21 Kervo, Huhtimontie 16–18

Kontors- och produktionsfastighet  
6 900 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Europress Group Oy

## 22 Lojo/Muijala, Sauvobrinken 12

Affärs- och lagerfastighet  
4 600 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Puukeskus Oy

## 23 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

Motion och välstånd  
3 300 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Oy Elixia Finland Ab

## 24 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industriefastighet  
4 400 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

### AFFÄRSCENTRUMET VID FINLÄNDARVÄGEN

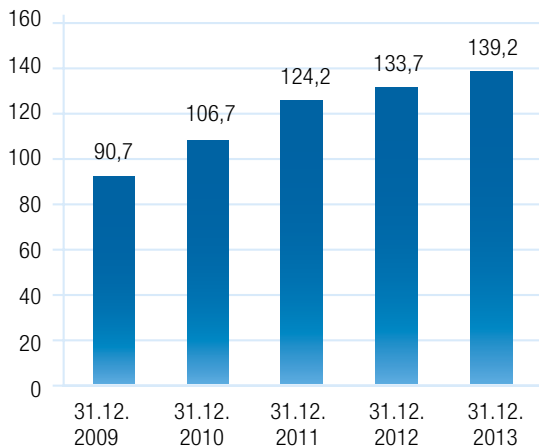
Affärscentrumet vid Finländarvägen är det färskaste exemplet på ett fastighetsförädlingsprojekt genomfört av Julius Tallberg-Fastigheter Abp. En ansökan om stadsplaneändring som siktade på realiseringen av affärscentrumet inlämnades till Esbo stad 2009 och ändringen vann laga kraft 2012. Bolaget fortsatte på ett framgångsrikt sätt med förberedelserna för bygget och arbetet med att riva den gamla lagerbyggnaden på tomten kunde börja i december 2013. Det egentliga byggarbetet inleddes vid årsskiftet då bygglovet vunnit laga kraft. Bygget omfattar totalt cirka 8 200 m<sup>2</sup> och kommer att stå klart våren 2015.

Cirka 85 procent av fastighetsprojektets lokaler är uthyrda. Huvudanvändare blir XXL Sports & Outdoor Oy med sin cirka 4 000 m<sup>2</sup> stora butik. XXL är en internationell affärskedja för sport- och fritid som utöver Norge och Sverige nu också expanderar sin verksamhet till Finland. Andra hyresgäster är Restaurant Jufu och företagen Autovaraosa Fixus-Espoo Oy, Teknorengas Oy, K1-Katsastajat Oy och DD Carwash Oy som betjänar bilar.

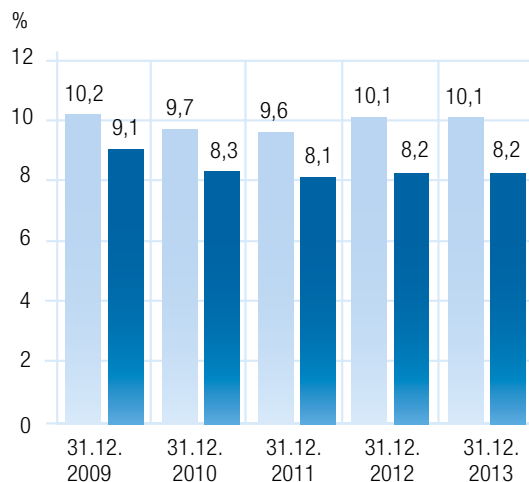
YIT Byggnads Ab är projektledningsentreprenör för projektet. Värdet på byggentreprenaden är cirka 16 miljoner euro vilket gör att det är ett synnerligen betydelsefullt projekt för Julius Tallberg-Fastigheter Abp. I och med de långvariga hyreskontrakten i samband med det här projektet uppnådde värdet på bolagets hyreskontrakt vid årsskiftet det högsta värdet någonsin, cirka 66,5 miljoner euro.



**FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO**



**NETTOHYRESINTÄKT-%**

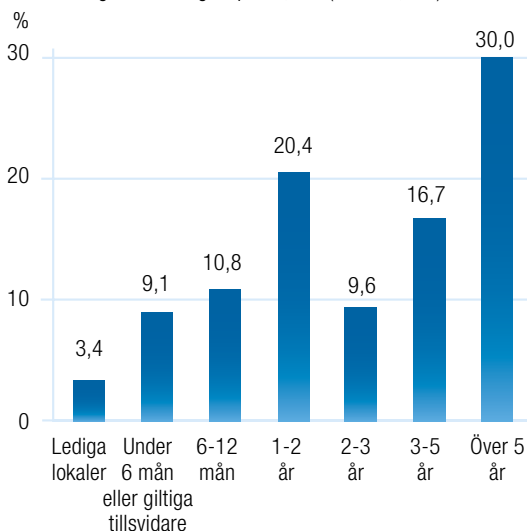


FAS nettohyresintäkt -% =  $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

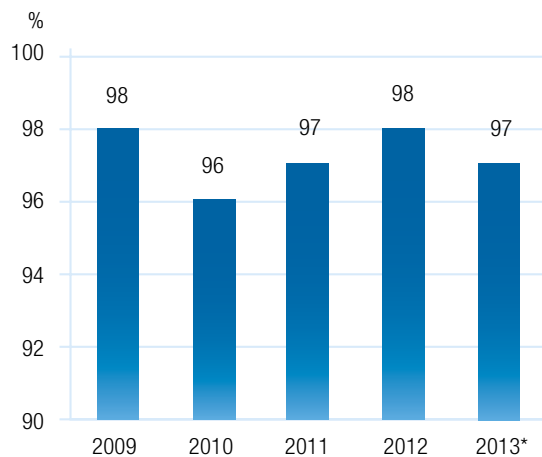
IFRS nettohyresintäkt -% =  $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets värde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

**ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2013**

Hyresavtalens genomsnittliga löpzeit 4,3 år (2012: 3,7 år)



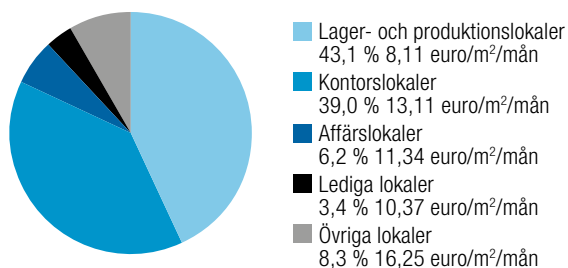
**UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTSPOTENTIAL 2009-2013**



\*Inkluderar inte nybyggnadsprojektet vid Finländarvägen

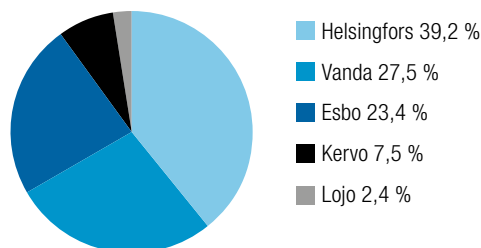
Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0%) 66,5 miljoner eur (2012; 51,6 miljoner eur). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats.

**HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M<sup>2</sup>/MÅN. (MOMS 0 %)**



\*Inkluderar inte nybyggnadsprojektet vid Finländarvägen

**FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE**





## FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2013

Fastighetens namn	Ägarandel %	Våningsyta för uthyrning, m <sup>2</sup>					Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m <sup>2</sup> våningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion				
<b>HELSINGFORS</b>									
Koy Gyldeintie 2, Drumsö	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987	
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Skomakarböle	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000	
Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Åggelby	100 <sup>1)</sup>	23 620	0	0	23 620	0	0	2000	
Koy Helsingin Valimotie 2, Sockenbacka	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007	
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Sockenbacka	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007	
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Gårdsbacka	100 <sup>2)</sup>	4 525	0	2 783	1 742	0	0	2007	
Koy Kivensilmänkuja 2, Kvarnbäcken	100 <sup>3)</sup>	2 883	0	2 423	460	0	1 000	2007	
Koy Helsingin Rälssintie 10, Bocksbacka	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008	
Koy MotorCenter, Kånala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011	
<b>Totalt</b>		<b>49 516</b>	<b>3 739</b>	<b>11 075</b>	<b>34 551</b>	<b>151</b>	<b>26 011</b>		
<b>ESBO</b>									
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	3 657	0	3 657	0	0	7 564	1988	
Koy Espon Suomalaisentie 5–7, Finno	100	6 080	207	4 692	989	192	1 690	2005	
Koy Kappelitie 6, Ängskulla	100	7 943	650	6 872	301	120	0	2007	
Koy Luomannotko 3, Olarsbäcken	100	4 439	0	1 759	2 331	349	0	2007	
Koy Tietäjätie 12 Espoo, Hagalund	100	2 278	0	2 180	14	84	0	2007	
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvagård	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011	
<b>Totalt</b>	<b>29 387</b>	<b>857</b>	<b>20 005</b>	<b>6 480</b>	<b>2 045</b>	<b>9 254</b>			
<b>VANDA</b>									
Koy Äyritie 4 Vantaa, Skattmans	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997	
Koy Vantaan Äyri, Skattmans	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, Dickursby	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011	
Koy Vantaan Tiillitie 11, Petikko	100	4 358	0	329	4 029	0	23	2012	
<b>Totalt</b>		<b>26 332</b>	<b>1 270</b>	<b>6 513</b>	<b>14 524</b>	<b>4 025</b>	<b>28 771</b>		
<b>LOJO</b>									
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011	
<b>KERVO</b>									
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010	
<b>SAMTLIGA TOTALT</b>		<b>116 763</b>	<b>7 640</b>	<b>38 575</b>	<b>64 327</b>	<b>6 221</b>	<b>71 848</b>		

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

<sup>2)</sup> Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2020.

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



## CATELLA PROPERTY GROUP

### VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S FASTIGHETSINNEHAV

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2013. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2013 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 bolagskulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 23 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2012. Nio av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnögsgården 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, sex i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Finländarvägen 5–7, Bäcksänkan 3, Siarvägen 12,

Kapellvägen 6 och Juva industrigatan 15, sex i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, Tegelvägen 9, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6, Örevägen 4–6 och Konvaljvägen 1–3, en i Kervo vid adressen Huhtimovägen 16–18 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 97 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid och värdet av hyreskontrakten ökat betydligt, särskilt till följd av utvidgningsprojektet av fastigheten vid Finländarvägen. Hyrorna i de avtal som ingåtts under året motsvarar väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Det finns rikligt av outnyttjad byggnadsrätt på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13, Sauvobrinken 12 och Öresvägen 6.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundratrettionio miljoner tvåhundra tusen (139.200.000) euro per 31.12.2013. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 14.1.2014

Catella Property Oy  
Värderings och konsulteringstjänst

Risto Vainionpää  
värderingsexpert  
diplomingenjör  
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)  
generel  
av Centralhandelskammaren  
godkänd värderare (KHK)

Arja Lehtonen  
chef för värderings och konsulteringstjänst  
diplomingenjör  
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)  
generel  
av Centralhandelskammaren  
godkänd värderare (KHK)