



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2012

Julius Tallberg-Fastigheter Abp
Finländarvägen 7, 02270 Esbo
Tel. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2012

Bolagets tjugofemte verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägare	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens kassaflödesanalys	8
Koncernens balansräkning.....	10
Noter till koncernredovisningen	11
Aktiekapital och aktier	19
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	20
Revisionsberättelse	20
Fastighetsplacering och -förädling	21
Fastighetsinnehavsanalys	23
Fastighetssammandrag.....	24
Värderingsutlåtande	25

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 10 april 2013 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.

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 27 mars 2013 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 > Sijoittajat.

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2012. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 15 april 2013 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 22 april 2013.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2013

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs bara på webbplatsen www.jtkoyj.com.

Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 020 7420 705 eller per e-post: kia.wikholm@tallberg.fi eller via bolagets webbsida.

KONCERNEN I KORTHET	31.12.2012	31.12.2011
Eget kapital per aktie, euro	2,73	2,74
Koncernens eget kapital, miljoner euro	68,5	68,8
- förändring %	-0,4	-1,6
Soliditet, %	64	66
Justerat substansvärde per aktie, euro	3,57	3,45
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	133,7	124,2
- förändring %	7,6	16,4
Hyseskontraktens totalvärde, miljoner euro	51,6	51,2
Hyseskontraktens genomsnittliga löptid, år	3,7	4,0
	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Omsättning, miljoner euro	13,4	11,7
- förändring %	14,8	12,8
Vinst före skatter, miljoner euro	3,8	2,6
Resultat per aktie, euro	0,11	0,08
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,28	0,21
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,8	3,8
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,0	2,7
Utdelning per aktie, euro	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2012

Året 2012 var alltså en tid för tillväxt för Julius Tallberg-Fastigheter Abp även om den generellt sett långsamma ekonomiska tillväxten gjorde att också affärsklimatet i fastighetssektorn var utmanande. Omsättningen, cirka 13,4 miljoner euro, var cirka 15 procent högre än omsättningen 2011. Omsättningen översteg målen och redan andra året i rad nådde vi upp till den bästa omsättningen i bolagets historia. Tillväxten kom främst av nyförvärv och investeringar gjorda 2011 och 2012 samt av den redan tidigare höga uthyrningsgraden som förbättrades ytterligare.

Räkenskapsårets resultat, cirka 3,8 miljoner euro, förbättrades klart och var cirka 47 procent högre än resultatet 2011. Liksom omsättningen översteg resultatet de uppställda målen.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärfvade en fastighet under 2012. Affären gjordes 1.11.2012 och gällde en fastighet vid Tegelvägen 9 i Petikko i Vanda som i sin helhet är uthyrd för bageriverksamhet till Lantmännen Unibake Ab Finland. Fastigheten omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. Säljare var konkursboet Oy Primula Ab.

I Skomakarböle i Helsingfors tog man i juni i bruk en ny service- och socialbyggnad som är byggd utgående från Ramirent Finland Oy:s behov. Projektet omfattar cirka 1 000 kvadratmeter. I och med ändringsarbeten i befintliga byggnader och gårdsområden stod investeringen helt klar i oktober.

Bolagets mål är att ytterligare utöka verksamheten genom att utnyttja egna outnyttjade byggrätter både i Finno i Esbo och i Karamalmen i Esbo. Stadsplaneändringsprocessen som realiserandet av affärscentrumsprojektet i Finno förutsätter, tog längre en väntat och därför kunde vi inte i enlighet med de uppställda målen fatta byggbeslutet under 2012. Stadsplaneändringen vann laga kraft i november 2012 och efter det har vi ytterligare effek-

tiverat marknadsföringsåtgärderna för projektet. Vi har som mål att fatta investeringsbeslutet före sommaren 2013 bara vi kommer upp till en tillräckligt hög användningsgrad. Projektet omfattar cirka 8 000 kvadratmeter och skulle bli färdigt tidigast våren 2015.

Vad gäller logistikprojektet i Karamalmen fortsatte vi marknadsföringen under 2012 men lyckades inte få en tillräckligt hög användningsgrad för att kunna fatta investeringsbeslutet.

Till följd av nyförvärv, investeringar och förändringar i befintliga hyreskontrakt ökade värdet på bolagets hyreskontrakt en aning under 2012 och uppgick vid årsskiftet till cirka 51,6 miljoner euro. Tack vare nya hyreskontrakt ökade värdet på kontraktstocken ytterligare under början av 2013 och uppgick i början av mars till cirka 53,5 miljoner euro. Den genomsnittliga längden på bolagets hyreskontrakt var 3,7 år.

Bolaget är nöjt med utvecklingen av uthyrningsgraden under 2012. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 98 procent, med andra ord en procentenhet högre än ett år tidigare. Uthyrningsgraden är god med beaktande av den svåra ekonomiska situationen och de därmed höjda vakansgraderna för affärs- och kontorslokaler. På bolagets verksamhetsområde i Helsingforsregionen var den genomsnittliga vakansgraden vid årsskiftet cirka 7,4 procent.

Under 2012 fortsatte bolaget alltså med att göra investeringar som siktar på att förbättra fastigheternas energieffektivitet. Vi kommer att systematiskt fortsätta med arbetet i fråga också under de kommande åren.

De verkliga värdena för bolagets fastigheter ökade en aning under 2012 om man beaktar gjorda nyförvärv och investeringar under räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick enligt en extern värdering till 133,7 miljoner euro 31.12.2012. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 3,57 € per aktie (+ 3,5 %).

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolagets mål är alltså att öka fastighetsinnehavet främst genom att utveckla egna outnyttjade byggrätter. Vi kartlägger också möjligheterna att förvärva färdiga fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier.

Bolagets finansiella ställning är alltså utmärkt och soliditeten är 64 procent, vilket överstiger den fastställda målnivån på cirka 60 procent. Tack vare den starka finansiella ställningen är det möjligt att realisera en ökning av bolagets fastighetsinnehav antingen genom att utnyttja egna byggrätter eller genom nyförvärv, även om tillgången till finansiering generellt sett har blivit en begränsande faktor för antalet fastighetsaffärer.

Vi förväntar oss att både bolagets omsättning och resultat 2013 kommer att ligga på samma nivå som 2012. Det höga värdet på bolagets hyreskontrakt, hög användningsgrad och det långvariga samarbetet med våra pålitliga hyresgäster ger goda verksamhetsförutsättningar också under en period av långsammare ekonomisk tillväxt.

Jag vill igen speciellt tacka våra hyresgäster och andra samarbetspartners för ett gott samarbete under 2012. Utan det hade det inte varit möjligt för oss att nå våra mål. Det här samarbetet strävar vi för vår del efter att utveckla ytterligare.

Likaledes är bolagets personal förtjänt ett tack för sin utmärkta arbetsinsats också under 2012. Mitt särskilda tack vill jag i det här sammanhanget framföra till vår bokförare Maija som efter en lång arbetsinsats i Tallbergföretagen kommer att gå i välförtjänt pension under våren 2013.

Esbo, den 6 mars 2013

Hannu Vuorela
verkställande direktör

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2012–31.12.2012

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Återspeglingsarna av den internationella ekonomiska krisen är sedan 2011 klart synlig också på den finska marknaden för affärs- och kontorslokaler. Osäkerheten gällande den finska ekonomins riktning tilltog 2012 då uppgifter om handelsbalansunderskottet, permitteringar och uppsägningar i industriföretag och minskningen av inhemska investeringar blev offentliga.

Transaktionsvolymen för marknaden för affärs- och kontorslokaler ökade en aning jämfört med året innan och uppgick till cirka 2,0 miljarder euro 2012. Långivarna förhöll sig kritiskt till att finansiera fastighetsaffärer och lånevillkoren har skärpts. De här faktorerna har en begränsande effekt på aktiviteten på fastighetsmarknaden.

Mängden tomma kontorslokaler är alltså stort i Helsingforsregionen, omkring en miljon kvadratmeter. Allra mest tomma kontorslokaler finns i Esbo, omkring 15 procent. Vakansgraden för andra lokaltyper är mindre. Företagen strävar alltså efter att minska kostnaderna för lokaler vilket skapar aktivitet speciellt på hyresmarknaden. Efterfrågan riktar sig till moderna lokaler vilket också understöder byggandet av nya kontorslokaler. Företagen vill på en gång ha bättre och funktionellare lokaler och det gör att vakansproblemet gäller speciellt gamla kontorslokaler. Å andra sidan intresserar också äldre, förmånligare och välskötta fastigheter användarna, vilket Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s höga uthyrningsgrad trots det svåra marknadsläget är ett exempel på.

Investeringarnas avkastningskrav förblev under 2012 ungefär på samma nivå som tidigare. Primefastigheter i Helsingfors stadskärna hade de lägsta avkastningskraven. Utanför stadskärnan fluktuerar avkastningskraven kraftigt beroende på fastigheternas egenskaper. Avkastningskraven kommer sannolikt att ligga på ungefär samma nivå under början av 2013.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade av konkursboet Oy Primula Ab genom en affär 1.11.2012 en industrifastighet på adressen Tegelvägen 9 i Petikko i Vanda. Byggnaden blev färdig 1999 och den omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. Hela byggnaden är med ett långt hyreskontrakt uthyrd till Oy Lantmännen Unibake Ab Finland för bageriverksamhet.

Den första fasen av service- och socialbyggnaden som är byggd för Ramirent Abp i Skomakarböle var färdig 15.6.2012. Hela projektet stod klart i oktober 2012 och omfattar cirka 1 000 kvadratmeter.

Esbo stadsfullmäktige godkände i augusti 2012 en stadsplandeändring som gör det möjligt att genomföra förädlingsprojektet vid adressen Finländarvägen 7 i Finno i Esbo som för bolaget är det viktigaste inom de närmaste åren. Planändringen vann laga kraft i november 2012.

Under räkenskapsåret investerade bolaget sammanlagt 8,7 miljarder euro (17,8 MEUR).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under perioden 1.1–31.12.2012 uppgick omsättningen som utgörs av koncernens hyresintäkter till 13,4 miljarder euro (11,7 MEUR). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltså på hög nivå, 98 procent (97 %), och nettohyresintäkterna uppgick till 9,1 miljo-

ner euro (7,7 MEUR). Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till 3,8 miljarder euro (2,6 MEUR).

Koncernens resultat per aktie uppgick till 0,11 euro (0,08 euro) för räkenskapsåret.

FINANSIELL STÄLLNING, KASSAFLÖDE OCH BALANSRÄKNING

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Soliditeten vid utgången av räkenskapsåret uppgick enligt bokförda värden till 64 procent (66 %) och enligt marknadsvärden till 67 procent (69 %), vilket överstiger målnivån på minst cirka 60 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 7,2 miljarder euro (5,2 MEUR). Kassaflödet från investeringar uppgick under räkenskapsåret till -8,1 miljarder euro (-13,0 MEUR). Av investeringar på penningmarknaden realiserades 0,2 miljarder euro (3,9 MEUR) under räkenskapsåret. Under räkenskapsåret förvärvade bolaget en fastighet medan man förvärvade tre fastigheter under året innan. Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 8,3 miljarder euro (17,4 MEUR).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 0,3 miljarder euro (8,2 MEUR). Koncernen avbetalade lån 2,7 miljarder euro (6,2 MEUR) under räkenskapsåret. Koncernen tog nya lån 6 miljarder euro (15,0 MEUR). Bolaget använde 6 tusen euro

Viktiga nyckeltal för verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet

NYCKELTAL			
Räkenskapsåret	2012	2011	2010
Uthyrningsgrad, %	98	97	96
Omsättning, TEUR	13 379	11 650	10 328
Rörelsevinst, TEUR	4 892	3 621	3 269
Rörelsevinst (%)	36,6	31,1	31,7
Resultat per aktie, euro	0,11	0,08	0,07
Eget kapital per aktie, euro	2,73	2,74	2,78
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	4,8	3,8	3,8
Avkastning på eget kapital, % p.a.	4,0	2,7	2,4
Soliditet, %	63,7	66,4	73,2

(32 TEUR) för förvärv av egna aktier och aktieutdelningen uppgick till 3,0 miljoner euro (3,0 MEUR).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2012 till 34,8 miljoner euro (31,5 MEUR).

Av lånen är 5,0 miljoner euro i svenska kronor och 5,0 miljoner euro i engelska pund. Kassaflödena från valutakrediter är med ränte- och valutaswapavtal ändrade till euro. Enligt swapavtalen ändras valutalånen efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutariesik om inte avtalen annulleras mitt i perioden. Arrangemanget gör att bolaget har kunnat minska räntekostnaderna för lånen.

För att säkra sig för eventuella högre låneräntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för perioden 2013–2017. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2012 till 21,0 miljoner euro (20,3 MEUR) vilket innebär att 60 procent (64 %) av lånen är räntesäkrade. Räntesäkringsgraden ligger på en nivå som motsvarar minimisäkringsmålet i koncernens riskhanteringspolicy som är 50–60 procent.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick balansomslutningen till 107,9 miljoner euro (103,8 MEUR).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar är justerade 31.12.2012. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringar i marknads-läget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena steg 0,9 miljoner euro (0,4 MEUR) jämfört med tidpunkten 31.12.2011 med beaktande av nyförvärven på 5,3 miljoner euro (16,3 MEUR) gjorda under räkenskapsåret och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet på 3,4 miljoner euro (1,5 MEUR). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2012 till totalt 133,7 miljoner euro (31.12.2011: 124,2 MEUR). I kassaflödena

i värderingskalkylerna innebär det ett avkastningskrav på 8,7 procent (avkastningskravet 31.12.2011 var 8,8 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2013.

AKTIER

Under räkenskapsåret förvärvade bolaget 1 830 stycken egna aktier (9 185 st.). Förvärvspriset var det justerade substansvärdet 31.12.2011 med beaktande av aktieutdelningen, alltså 3,33 euro per aktie. Makuleringen av sammanlagt 1 830 egna aktier är registrerad i handelsregistret 8.6.2012. Antalet registrerade aktier i bolaget var 25 117 005 stycken 31.12.2012.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner avvikande från det normala är gjorda med närstående. Ledningens anställ-

NYCKELTAL SOM GÄLLER PERSONALEN

Räkenskapsår	2012	2011	2010
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Löner och arvoden, TEUR	840	692	946

AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE

1 000 euro	31.12.2012	31.12.2011
EGET KAPITAL FAS	68 509	68 786
Värdering av förvaltningsfastigheter	27 060	22 729
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-5 791	-4 828
AKTIESTOCKENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE	89 778	86 686
ANTAL AKTIER	25 117 005	25 118 835
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE	3,57	3,45

ningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma 2.4.2012 fastställde bolagets bokslut för 2011 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.

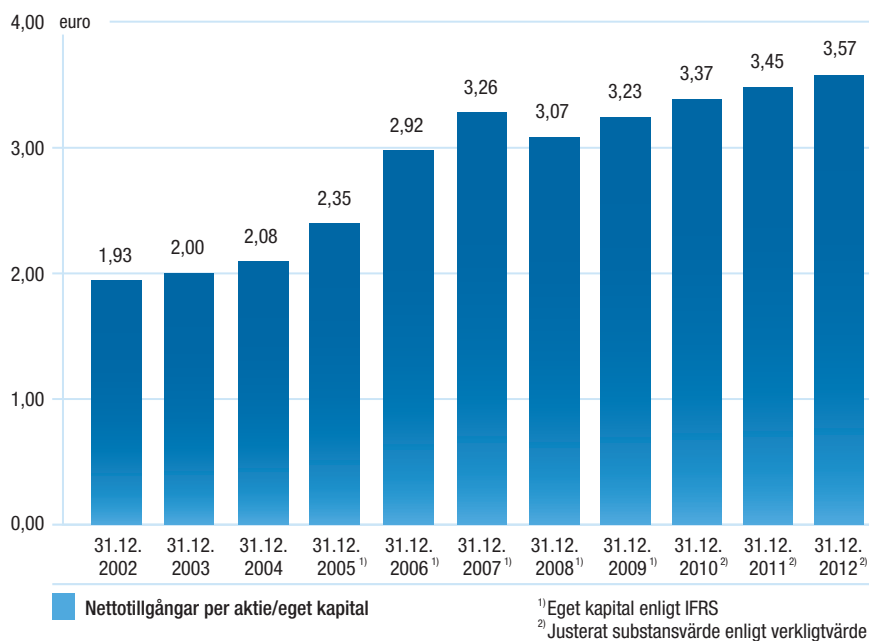
UTSIKTER FÖR 2013 OCH FRAMTIDEN

Värdet på bolagets hyreskontrakt, 51,6 miljoner euro (51,2 MEUR), och den ekonomiska uthyrningsgraden, 98 procent (97 %), ligger alltså på en hög nivå. De här båda faktorerna tillsammans med våra långvariga och pålitliga hyresgäster skapar goda förutsättningar för vår verksamhet också under en period av långsammare ekonomisk tillväxt.

Bolagets goda ekonomiska ställning och höga soliditet, 64 procent (66 %), gör det möjligt för bolaget att både med nyförvärv och genom att utnyttja egna outnyttjade byggrätter ytterligare öka fastighetsinnehavet under de närmaste åren. Det viktigaste förädlingsprojektet kommer att vara en affärsbyggnad på cirka 8 000 kvadratmeter som ska byggas i Esbo på adressen Finländarvägen 7 i Finno. Målet är att fatta byggbeslutet under 2013. Då skulle projektet stå klart våren 2015.

Vi förväntar oss att både bolagets omsättning och resultat 2013 kommer att ligga på samma nivå som 2012.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011
OMSÄTTNING	1	13 379	11 650	13 379	11 650
Övriga rörelseintäkter		138	0	138	0
Personalkostnader	2	-840	-692	-840	-692
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-3 123	-2 729	-55	-32
Övriga rörelsekostnader	4	-4 663	-4 608	-9 876	-9 367
RÖRELSEVINST		4 892	3 621	2 747	1 559
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		23	85	1 574	1 487
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 146	-1 141	-1 166	-1 158
		-1 123	-1 056	408	328
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		3 769	2 565	3 155	1 887
Direkta skatter	6	-1 024	-668	-775	-491
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		2 745	1 897	2 379	1 397

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2011
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	121	0
Materiella tillgångar	7	106 773	101 574	133	103
Investeringar	8	1	1	99 262	94 543
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		106 774	101 574	99 516	94 645
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar					
Övriga långfristiga fordringar	9	0	201	0	201
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		729	255	595	90
Övriga fordringar		173	370	120	233
Fordringar från företag inom samma koncern	10	2	0	2	0
Förutbetalda intäkter	11	8	519	652	1 348
Kassa och banktillgodohavanden		247	917	247	917
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		1 158	2 263	1 616	2 790
SUMMA AKTIVA		107 932	103 838	101 131	97 436

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12. 2012	31.12. 2011	Moderbolaget 31.12. 2012	31.12 2011
PASSIVA					
EGET KAPITAL					
	12				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		6 992	6 998	6 992	6 998
Vinst för tidigare räkenskapsår		37 746	38 863	32 342	33 960
Räkenskapsårets vinst		2 745	1 897	2 379	1 397
		68 509	68 786	62 740	63 382
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
	13				
Uppskjuten skatt		1 836	1 588		
Lån från finansinstitut		25 290	28 845	25 290	28 845
		27 126	30 433	25 290	28 845
Kortfristigt främmande kapital					
	14				
Lån från finansinstitut		9 555	2 700	9 555	2 700
Erhållna förskott		11	7	11	7
Leverantörsskulder		1 182	815	40	94
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	2 427	1 849
Övriga kortfristiga skulder		876	856	396	348
Upplupna kostnader		672	240	672	210
		12 296	4 619	13 101	5 209
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		39 422	35 052	38 391	34 054
SUMMA PASSIVA		107 932	103 838	101 131	97 436

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12 2011
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		2 745	1 897	2 379	1 397
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter		390	573	273	174
Extraordinära intäkter		0	0	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		3 123	2 729	55	32
Finansiella poster		1 123	1 056	-408	-328
Skatter		1 024	668	775	491
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-187	-193	-395	-39
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		27	183	73	-14
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 156	-1 153	-1 177	-1 171
Erhållna räntor och finansiella intäkter		24	44	1 575	1 445
Betalda skatter		41	-613	41	-608
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		7 153	5 192	3 193	1 379
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-8 311	-17 429	-209	-50
Investeringar i övriga placeringar		0	0	-4 141	-13 561
Intäkter från avyttrade placeringar		208	4 424	208	4 419
Skatt på avyttrade placeringar		0	0	0	0
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-8 103	-13 005	-4 143	-9 192
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		6 000	15 000	6 000	15 000
Återbetalning av lån		-2 700	-6 230	-2 700	-6 230
Lån till koncernbolag		0	2 500	0	2 500
Förvärv av egna aktier		-6	-32	-6	-32
Betald aktieutdelning		-3 014	-3 015	-3 014	-3 015
Kassaflöde från finansiering		279	8 223	279	8 223
Förändring i likvida medel		-670	410	-670	410
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		917	507	917	507
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		247	917	247	917

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 sig 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 sig till.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda 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 2012	2011	Moderbolaget 2012	2011
1. Omsättning				
Hysesintäkter	13 362	11 634	13 362	11 634
Övriga försäljningsintäkter	17	16	17	16
	13 379	11 650	13 379	11 650
2. Personalkostnader				
Löner, arvoden och tantiem	664	552	664	552
Pensionspremier	111	80	111	80
Övriga lönebikostnader	65	60	65	60
	840	692	840	692
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	229	219	229	219
Pensionsåtaganden				
Personalen har ett frivilligt pensionssystem som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionssystemets årskostnad på 41 270,00 euro (41 267,47 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och systemet omfattar hela personalen. Utöver detta och den lagstadgade ArPL-försäkringen har varken ledningen eller personalen andra pensionssystem.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	11	0
Byggnader och konstruktioner	2 983	2 618	0	0
Maskiner och inventarier	72	62	44	32
Övriga materiella tillgångar	68	49	0	0
	3 123	2 729	55	32
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	4 262	3 973	9 486	8 774
Kostnader för försäljning och marknadsföring	63	114	63	114
Externa tjänster	97	202	97	202
Datakostnader	42	39	42	39
Övriga förvaltningskostnader	199	280	188	237
	4 663	4 608	9 876	9 367
Nettohyresintäkter	9 117	7 677		
Revisorsarvoden och -tjänster:				
Revisionstjänster	36	37	36	37
Uppdrag	2	1	2	1
Övriga arvoden	0	0	0	0
	37	38	37	38

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2012	2011	Moderbolaget 2012	2011
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	14	1 552	1 418
Från debenturer och företagslån	19	64	18	64
Från övriga	5	7	5	5
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	23	85	1 574	1 487
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern			-20	-18
Till övriga	-1 146	-1 141	-1 146	-1 141
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 146	-1 141	-1 166	-1 158
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 123	-1 056	408	328
6. Direkta skatter				
Direkta skatter på löpande verksamhet	776	495	775	491
Förändring i uppskjuten skatteskuld	249	172	0	0
	1 024	668	775	491

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA				
1 000 euro	Koncernen 2012	2011	Moderbolaget 2012	2011
7. Immateriella och materiella tillgångar				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			0	0
Ökningar 1.1-31.12			132	0
Minskningar 1.1-31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			132	0
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			0	0
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1-31.12			-11	0
Bokfört värde 31.12			121	0
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR TOTALT			121	0
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	27 587	24 882		
Ökningar 1.1-31.12	872	2 784		
Minskningar 1.1-31.12	-42	-79		
Bokfört värde 31.12	28 416	27 587		
Byggnader anskaffningskostnad 1.1	92 956	79 488		
Ökningar 1.1-31.12	6 943	14 685		
Minskningar 1.1-31.12	-442	-1 217		
Anskaffningsvärde 31.12	99 457	92 956		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-20 584	-17 999		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	26		
Avskrivningar 1.1-31.12	-2 979	-2 611		
Bokfört värde 31.12	75 894	72 372		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	1 047	908	216	201
Ökningar 1.1-31.12	446	187	84	64
Minskningar 1.1-31.12	-155	-49	-34	-49
Anskaffningsvärde 31.12	1 338	1 047	265	216
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-596	-516	-113	-115
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	24	35	24	35
Avskrivningar 1.1-31.12	-144	-114	-44	-32
Bokfört värde 31.12	622	451	133	103
Ofullbordade förvärv 1.1	1 164	1 015		
Ökningar 1.1-31.12	3 148	4 827		
Minskningar 1.1-31.12	-2 472	-4 678		
Bokfört värde 31.12	1 840	1 164		
MATERIELLA TILLGÅNGAR TOTALT	106 773	101 574	133	103
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			39 519	37 899
Ökningar 1.1-31.12			5 250	1 873
Överföringar mellan poster 1.1-31.12			0	0
Minskningar 1.1-31.12			0	-253
Anskaffningsvärde 31.12			44 769	39 519
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1	1	1	0	0
Ökningar 1.1-31.12				
Minskningar 1.1-31.12	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			54 493	55 024
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	99 262	94 543

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 44,8 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 36,6 miljoner euro. För sex fastighetsbolags del överstiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 3,0 miljoner euro och för aderton bolag är det bokförda värdet 39,6 miljoner euro lägre än det verkliga värdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig.

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

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Moderbolaget Julius Tallberg Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 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 Vantaa 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	
	Tallberg Estonia Oü	

1 000 euro	Koncernen 2012	2011	Moderbolaget 2012	2011
9. Långfristiga fordringar				
Rautaruukki företagslån	0	201	0	201
	0	201	0	201
10. Fordringar från företag inom samma koncern				
Förutbetalda intäkter	2	0	2	0
	2	0	2	0

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
11. Förutbetalda intäkter				
Betydande poster bland förutbetalda intäkter:				
Räntefordran på investeringar och depositioner	0	1	0	1
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	651	927
Periodiserad skatt	0	419	0	419
Övriga fordringar	8	99	1	0
	8	519	652	1 348

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Antal aktier		Bokfört värde	
12. Eget kapital				
2010				
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
2011				
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185			
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835			21 027
2012				
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830			
Aktier totalt 31.12.2011	25 117 005			21 027
<hr/>				
1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12	21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	6 998	7 030	6 998	7 030
Inlösen av egna aktier	-6	-32	-6	-32
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	6 992	6 998	6 992	6 998
Ackumulerade vinstmedel 1.1	40 760	41 878	35 356	36 975
Aktieutdelning	-3 014	-3 015	-3 014	-3 015
Räkenskapsårets resultat	2 745	1 897	2 379	1 397
Ackumulerade vinstmedel 31.12	40 490	40 760	34 721	35 356
Summa eget kapital	68 509	68 786	62 740	63 382
Utdelningsbara medel			41 713	42 355

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro	Koncernen 2012	2011	Moderbolaget 2012	2011
13. Långfristiga skulder				
SKULDER SOM FÖRFALLER OM 5 ÅR ELLER SENARE				
Lån från finansinstitut	0	6 470	0	6 470
14. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Långfristiga lån till dotterbolag (koncernkonto)			2 427	1 849
Betydande poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	45	76	45	76
Säkringsskulder (swap)	49	28	49	28
Personalkostnader	170	105	170	105
Periodiserad skatt	397	0	397	0
Övriga	12	31	12	1
	672	240	672	210
15. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	20 965	20 345	20 965	20 345
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 560	-1 161	-1 560	-1 161
Ränte- och valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	10 000	10 000	10 000	10 000
Avtalens verkliga värde	574	-1	574	-1

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 inte avtalen annulleras mitt i perioden.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
16. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	34 845	31 545	34 845	31 545
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	31 919	31 919	31 919	31 919
-inteckningar i fastigheter	7 500	7 500		
Säkerheter totalt	39 419	39 419	31 919	31 919
Hyses- och leasingförpliktelser för egen del	254	254	0	0
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Övriga ekonomiska förpliktelser	2 707	2 521		

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 (5–10 år).

17. Oavslutade rättstvister

Bolaget har en oavslutad rättsvist gällande upphävandet av ett hyreskontrakt som ingår som en fordran på 0,5 miljoner euro i balansräkningen.

18. Försäkringsvärden 31.12.2012

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.

19. 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

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	25 117 005	100	25 117 005	100

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31.12.2012

Aktieägare	Aktier och röster stycken	Av aktierna och rösterna %
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
Övriga	417 197	1,66
Totalt	25 117 005	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2012 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 41 713 141,09 euro, varav 2 379 108,48 euro är räkenskapsårets vinst.

Styrelsen föreslår bolagsstämman:

- en utdelning på 0,12 euro per aktie för 25 117 005 aktier, sammanlagt 3 014 040,60 euro
- och att 38 699 100,09 euro kvarstår i eget kapital.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 27 februari 2013

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 2013

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.–31.12.2012. 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 lag-enlig 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 2012

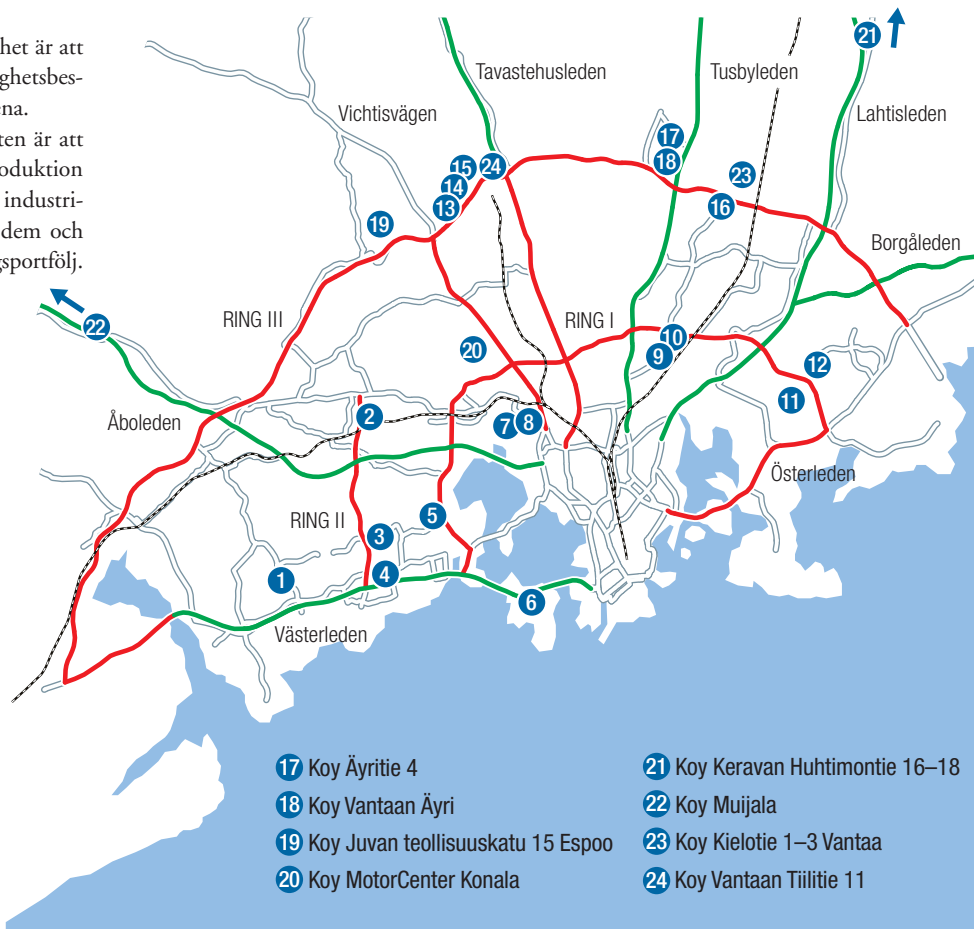
PricewaterhouseCoopers Oy
CGR-samfund

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 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 7

Kontors- och lagerfastighet
10 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Carpentum Oy
- Espoon Urheiluhierontakeskus
- Fischer Finland Oy
- Förlagssystem Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Norstar Ab
- Oy Orthex Ab
- Oy Senseware Ltd

2 Esbo/Kilo, Karaåkervägen 11–13

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Oy Albarossa Ab
- EKK:n Kannatusyhdistys
- Karanor Oy
- Kopijyvä Oy
- Oy Prime Development Ltd
- RentCon Oy

4 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 300 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Atmel Oy
- Espotel Oy
- Futuremark Oy
- Nordic Cosmetics Ltd Oy
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy

3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Esbo stad
- Lassila & Tikanoja Oyj

5 Esbo/Hagalund, Siarvägen 12

Kontorsfastighet
2 200 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
- Sito Oy

6 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Mandarin Court Oy
- Suomen Terveystalo Oy

7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Oy Mareksound Ab
- Samtext Finland Oy Ab
- Video Film Town Oy

8 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Fin-Albakos 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

Viktigaste hyresgäster:

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

11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet
2 900 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

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

12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Helsingin Diakonissalaitos
- Itella Oyj

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Heidelberg Finland Oy
- KLT-Tiimi Oy
- Scalen Oy

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Signal Partners Oy

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

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
5 800 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Abp

17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
9 000 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Philips Oy
- GPP Perimeter Protection Oy

18 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

19 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet
5 000 kvadratmeter²

Viktigaste hyresgäster:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Delta Motor Group Oy
- Profile Promotion Oy

20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- T:mi Fatman
- Hanx-Suomi Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Kalastustarvike Wobblers Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuullilasivarikko 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

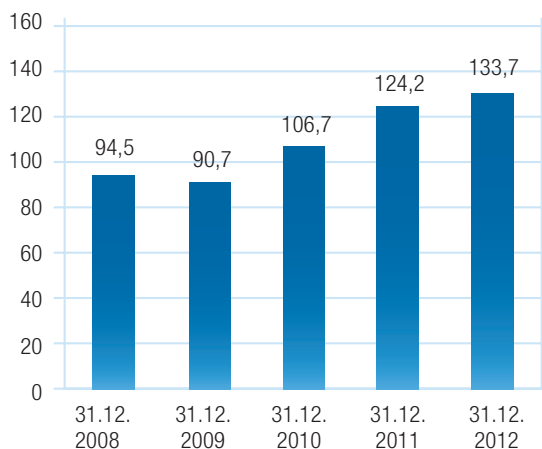
- Uthyrd i sin helhet till Oy Elixia Finland Ab

24 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

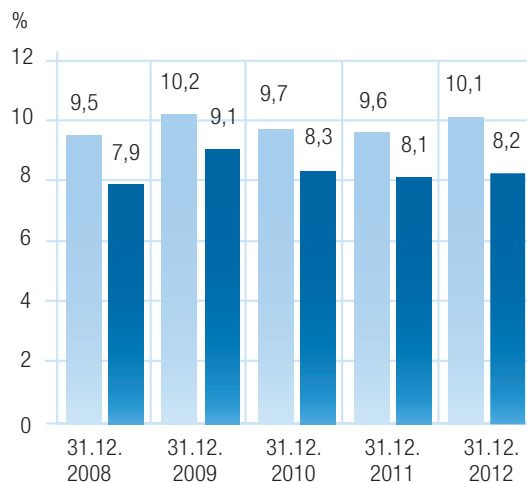
Industrifastighet
4 400 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

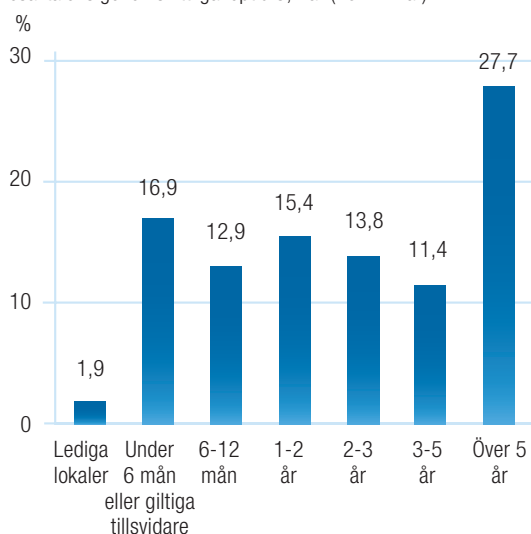


■ FAS nettohyresintäkt -% = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

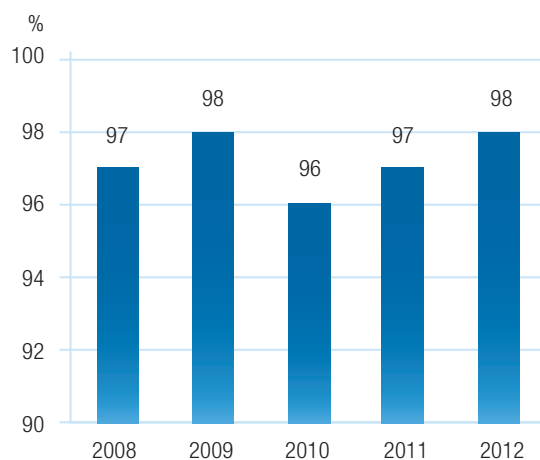
ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2012

Hyresavtalens genomsnittliga löptid 3,7 år (2011: 4 år)

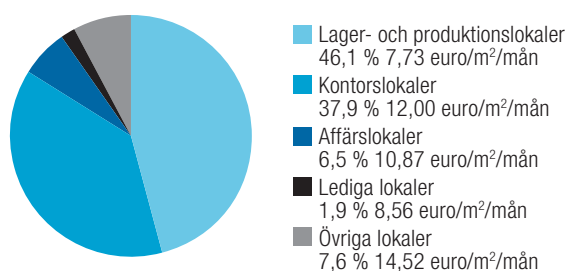


Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0%) 51,6 miljoner eur (2011: 51,2 miljoner eur). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats.

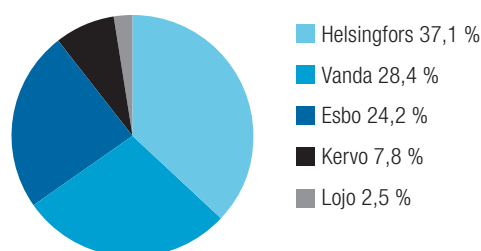
UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTSPOTENTIAL 2008-2012



HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN. (MOMS 0 %)



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2012

Fastighetens namn	Ägarandel %	Våningsyta för uthyrning, m ²					Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion				
HELSINGFORS									
Koy Gyldenintie 2, Drumsö	100	3 507	630	2 401	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 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	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 ²⁾	4 525	0	2 783	1 742	0	0	2007	
Koy Kivensilmänkuja 2, Kvarnbäcken	100 ³⁾	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007	
Koy Helsingin Rälssintie 10, Bocksbacka	100	2 494		1 611	883	0	0	2008	
Koy MotorCenter, Kånala	100	2 389	2 325		64		0	2011	
Totalt		49 535	3 659	11 146	34 610	120	26 011		
ESBO									
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	6 646	0	3 883	2 693	70	7 564	1988	
Koy Espoon Suomalaiementie 7, Finno	100	10 593	207	4 692	5 502	192	3 565	2005	
Koy Kappelitie 6, Ångskulla	100	8 248	783	7 054	291	120	0	2007	
Koy Luomannotko 3, Olarsbäcken	100	4 441	0	1 641	2 451	349	0	2007	
Koy Tietäjätie 12 Espoo, Hagalund	100	2 252	0	2 009	159	84	0	2007	
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvagård	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011	
Totalt	37 170	990	20 124	13 941	2 115	11 129			
VANDA									
Koy Äyritie 4 Vantaa, Skattmans	100	8 975	0	3 479	4 844	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 Tiilitie 8, Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007	
Koy Tiilitie 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 Tiilitie 11, Petikko	100	4 358	0	329	4 029		23	2012	
Totalt	26 337	1 270	6 513	14 529	4 025	28 771			
LOJO									
Koy Muijala	100	4 594	1774	0	2 820	0	5 090	2011	
KERVÅ									
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010	
SAMTLIGA TOTALT		124 570	7 693	38 765	71 852	6 260	73 723		

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2020.

³⁾ 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 31.12.2012. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden IVS 2011 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 22 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2011 och en ny fastighet. Nio av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgården 1, Kvarnösgränden 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, sex i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11-13 (två fastigheter), Finländarvägen 7, Bäcksänkan 3,

Siarvägen 12, Kapellvägen 6 och Juva industriergatan 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 Huhtimontie 16-18 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 98 % 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 varit ungefär oförändrade. Hyrorerna 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, Finländarvägen 7 och Öresvägen 6.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundtrettiofem miljoner sjuhundratusen (133.700.000) euro per 31.12.2012. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 16.1.2013

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)