



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2011

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

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2011

Bolagets tjugofjärde 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 2 april 2012 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 21 mars 2012 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 2011. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 5 april 2012 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 12 april 2012.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2012

Årsredovisningen och 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	31.12.2011	31.12.2010
Eget kapital per aktie, euro	2,74	2,78
Koncernens eget kapital, miljoner euro	68,8	69,9
- förändring %	-1,6	-6,1
Soliditet, %	66	73
Justerat substansvärde per aktie, euro	3,45	3,37
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	124,2	106,7
- förändring %	16,4	17,6
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	51,2	40,8
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,0	3,5
	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Omsättning, miljoner euro	11,7	10,3
- förändring %	12,8	3,1
Vinst före skatter, miljoner euro	2,6	2,4
Resultat per aktie, euro	0,08	0,07
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,21	0,15
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	3,8
Avkastning på eget kapital, % p.a.	2,7	2,4
Utdelning per aktie, euro	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

PÅ VÄGEN MOT TILLVÄXT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s omsättning på cirka 11,7 M€ var omkring 13 procent högre än omsättningen 2010. Omsättningen motsvarade målsättningarna och var den högsta i bolagets historia. Tillväxten kom främst av nyförvärv och investeringar gjorda åren 2010–2011 som tillsammans uppgick till cirka 30,9 M€.

Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till cirka 2,6 M€ och var omkring 7 procent högre än resultatet 2010. Resultatet nådde inte upp till den målsatta nivån bland annat på grund av större enskilda reparationsbehov, försäljningsförlust från fastigheten i Nummela och extra avskrivningar gjorda på tre fastigheter.

Året 2011 var ett händelserikt år för bolagets verksamhet. Under första halvåret 2011 förvärvade bolaget två nya fastigheter; en i slutet av februari i Juvamalmén i Esbo och en i slutet av juni i Lojo. Under semesterperioden på sommaren ändrades det allmänna marknadsläget på grund av skuldskrisen i Europa. Slutet av året präglades också klart av allmän osäkerhet och avvaktande stämning vilket märktes bland annat i utdraget beslutsfattande, minskat utbud av fastigheter och litet antal realiserade affärer. Julius Tallberg-Fastigheter Abp fortsatte emellertid i enlighet med sin strategi att kartlägga möjligheterna att förvärva fastigheter. Det resulterade i att bolaget i slutet av oktober förvärvade en fastighet i Dickursby i Vanda. Hela fastigheten är uthyrd till Oy Elixia Finland Ab med ett mycket långt hyreskontrakt.

Nybygget i det så kallade Motorcenter-projektet i Kånala i Helsingfors stod enligt planerna klart i juni. Hela byggnaden är med långa hyreskontrakt uthyrd till solida företag med bilister som främsta kunder. I slutet av året påbörjades ett byggnadsprojekt i Skomakar-

böle i Helsingfors i och med vilket man bygger en servicebyggnad på cirka 1 000 m² för Ramirent Finland Oy:s bruk. Projektet blir klart sommaren 2012.

Till följd av nyförvärv och förändringar i befintliga hyreskontrakt fortsatte värdet på bolagets hyreskontrakt att öka under 2011 och uppgick vid årsskiftet till cirka 51,2 M€. Värdet på kontraktstocken ökade ytterligare i början av 2012 i och med förändringar i hyreskontrakt och låg i slutet av januari på 54 M€, vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Uthyrningsgraden var också fortfarande hög som under tidigare år och till och med förbättrades något under året. I slutet av 2011 var utbudet av lediga lokaler bara något under 3 procent.

Den smärre värdeökningen på fastigheter som började förra året avstannade i och med osäkerheten på fastighetsmarknaden och marknadsvärdet på bolagets fastigheter förblev i huvudsak på den tidigare nivån. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd ökade till följd av nyförvärv och uppgick enligt en extern värdering till 124,2 M€ 31.12.2011. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 3,45 € per aktie.

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolagets mål är alltjämt att öka fastighetsinnehavet främst genom att utveckla egna outnyttjade byggrätter. I juni undertecknade bolaget därför ett projektavtal med SRV Rakennus Oy med målet att bygga en ca 5 000 m² stor logistikbyggnad i Karamalmén i Esbo. Dessutom undertecknade bolaget i juli ett projektkontrakt med YIT Rakennus Oy som syftar till att bygga ett affärslokalkomplex på ca 10 000 m² i Finno i

Esbo. Förhandsmarknadsföringen och stadsplaneändringen som ska göra projektet möjligt är i gång. Målet är att fatta det slutliga byggnadsbeslutet för båda projekten under 2012.

Bolagets finansiella ställning är alltjämt utmärkt och soliditeten är 66 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.

Tack vare fastighetsinvesteringarna gjorda under de två senaste åren förväntas både bolagets omsättning och resultat öka 2012 jämfört med 2011. Det höga värdet på bolagets hyreskontrakt och det långvariga samarbetet med våra pålitliga hyresgäster ger goda verksamhetsförutsättningar också under en period av långsammare ekonomisk tillväxt.

Jag vill speciellt tacka våra hyresgäster och övriga samarbetspartner för ett gott samarbete. Vårt mål är alltid vara flexibla, aktivt samarbeta med våra hyresgäster och på det sättet erbjuda dem fungerande lokaler som stöder deras verksamhet.

Också bolagets personal är förtjänt av ett speciellt tack. Tack vare personalens förträffliga arbetsinsats och flexibla inställning klarade vi ett mycket arbetsdrygt 2011 på ett bra sätt.

Esbo, den 27 februari 2012

Hannu Vuorela
verkställande direktör

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1.1.2011 - 31.12.2011**MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER**

De försvagade ekonomiska tillväxtutsikterna till följd av att den europeiska skuldskrisen tillspatsades ändrade utsikterna också för fastighetsmarknaden. Medan starka förväntningar om fortsatt avtagande avkastningskrav på fastigheter och förbättrad hyresmarknad härskade ännu i början av sommaren har de försvagade ekonomiska utsikterna lett till försiktigare utsikter. Under 2011 präglades den finska fastighetsmarknaden därför av osäkerhet gällande den framtida utvecklingen.

Osäkerheten sågs också i transaktionsvolymen på marknaden för affärs- och kontorslokaler; volymen avtog en aning jämfört med året innan och uppgick till cirka 1,7 miljarder euro 2011. Under årets första hälft var investeringsmarknaden något mera aktiv än året innan, men aktiviteten avtog mot slutet av året. Volymen kommer under de närmaste åren inte att uppnå samma nivå som under toppåren innan finanskrisen.

Inga stora förändringar skedde i avkastningskravet på fastighetsinvesteringar 2011 och motsvarande utveckling torde fortgå under början av 2012. För centralt liggande primeobjekt som är uthyrda till goda hyresgäster finns en ständig efterfrågan eftersom dylika objekt upplevs som trygga investeringar. I kapitalmarknadernas tumult har fastigheterna förstärkt sin relativa ställning som investeringsobjekt eftersom avkastningen på fastighetsinvesteringar historiskt sett varit relativt stabil och trygg.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade av Durofix Oy 28.2.2011 en industri-, lager- och kontorsfastighet som omfattar cirka 5 000 m² på adressen Juva Industrigata 15 i Juva-

malmen i Esbo. Hela fastigheten är uthyrd och huvudanvändarna är Delta Energy Systems (Finland) Oy och Delta Motor Group Oy.

Bolaget avyttrade KOy Nummela Juuritie 7:s aktiestock 7.3.2011.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade av en privatinvestor genom en affär gjord 30.6.2011 en butiks- och lagerfastighet som omfattar 4 500 m² i Lohjanharju affärscentrum i Lojo på adressen Sauvobrinken 12. Hela fastigheten är uthyrd till Puukeskus Oy med ett mycket långt kontrakt.

KOy MotorCenter Konalas nybyggnad stod klar i juni 2011 på adressen Korsäkersvägen 21. Hela fastigheten är uthyrd till flera olika användare med långa hyreskontrakt.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp och Hansaprint Oy undertecknade 16.6.2011 ett långt hyreskontrakt gällande cirka 2 800 m² stora lokaler i Vanda på adressen Petikkovägen 6. Hansaprint Oy:s verksamhet började i fastigheten efter ändringsarbeten 1.11.2011.

20.6.2011 undertecknade bolaget ett projektavtal med SRV Rakennus Oy med målet att bygga ett logistikcentrum på cirka 5 000 m² vid adressen Karaäkersvägen 11-13 i Karasalmalen i Esbo.

1.7.2011 undertecknade bolaget ett projektavtal med YTT Rakennus Oy med målet att bygga ett affärslokalkomplex på ca 10 000 m² vid adressen Finländarvägen 7 i Finno i Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade av Undervisningssektorns Fackorganisation OAJ genom en affär 28.10.2011 en fastighet som omfattar cirka 3 300 m² vid adressen Konvaljvägen 1-3 i Dickursby i Vanda. Hela fastigheten är med ett mycket långt hyreskontrakt uthyrd till Oy Elixia Finland Ab för sport och motionsverksamhet.

Under räkenskapsåret ökade värdet på bolagets kontraktstock till 51,2 miljarder euro (40,5 MEUR).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen som utgörs av koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1.1-31.12.2011 till 11,7 miljarder euro (10,3 MEUR). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltså på hög nivå, vid 97 procent (96 %). Nettohyresintäkterna under räkenskapsåret uppgick till 7,7 miljarder euro (6,9 MEUR) och räkenskapsårets resultat före skatt till 2,6 miljarder euro (2,4 MEUR).

Koncernens resultat per aktie uppgick till 0,08 euro (0,07) 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 66 procent (73 %) och enligt marknadsvärden till 69 procent (74 %), vilket överstiger målnivån på minst cirka 60 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 5,2 miljarder euro (3,9 MEUR). Kassaflödet från investeringar uppgick under räkenskapsåret till -13,0 miljarder euro (4,8 MEUR). Av investeringar på penningmarknaden realiserades 3,9 miljarder euro (20,3 MEUR) under räkenskapsåret. Under räkenskapsåret förvärvade bolaget tre fastigheter och gjorde investeringar på totalt 17,4 miljarder euro (13,5 MEUR).

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 8,2 miljarder euro (-15,5 MEUR). Koncernen avbetalade lån 6,2 miljarder euro (12,6 MEUR) under räkenskapsåret. Koncernen tog nya lån 15 miljarder euro (6 MEUR). För förvärv av egna aktier använde bolaget 0,03 miljarder euro (3,6 MEUR) medan aktieutdelningen uppgick till 3,0 miljarder euro (2,8 MEUR).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2011 till 31,5 miljarder euro (22,8 MEUR).

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 valutarkurs 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 2012–2017. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2011 till 20,3 miljoner euro (21,6 MEUR) vilket innebär att 64 procent (91 %) av lånen är räntesäkrade. Räntesäkringsgraden överstiger minimisäkringsmålet i koncernens riskhanteringspolicy som är 60 procent.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick balansomslutningen till 103,8 miljoner euro (95,7 MEUR).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE SAMT AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar är justerade 31.12.2011. Värderingen grundar

sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighets-specifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena steg 0,4 miljoner euro (2,6 MEUR) jämfört med tidpunkten 31.12.2010 med beaktande av nyförvärven 16,3 miljoner euro (11,7 MEUR) gjorda under räkenskapsåret och investeringar gjorda i det befintliga fastighetsbeståndet 1,5 miljoner euro (1,7 MEUR). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2011 till totalt 124,2 miljoner euro (31.12.2010: 106,7 MEUR). Ikassaflödena i värderingskalkylerna innebär det ett avkastningskrav på 8,8 procent (avkastningskravet 31.12.2010: 8,7 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2012.

Aktiens justerade substansvärde uppgick enligt verkligt värde till 3,45 euro per aktie 31.12.2011 (31.12.2010: 3,37 euro per aktie).

AKTIER

Under räkenskapsåret förvärvade bolaget 9 185 stycken egna aktier (1 096 501 st.). Förvärvs-

priset var justerat substansvärde 31.12.2010 med beaktande av aktieutdelningen, alltså 3,25 euro per aktie. Makuleringen av sammanlagt 1 279 010 egna aktier är registrerad i handelsregistret 10.6.2011. Bolaget hade 25 118 835 stycken registrerade aktier 31.12.2011.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma 5.4.2011 fastställde bolagets bokslut för 2010 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 invaldes i bolagets styrelse. Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Martin Tallberg till vice ordförande.

AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE		
1 000 euro	31.12.2011	31.12.2010
EGET KAPITAL FAS	68 786	69 935
Värdering av förvaltningsfastigheter	22 729	19 008
Periodisering av resultat, finansiella poster (periodisering av debenturer)		61
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-4 828	-4 264
AKTIESTOCKENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE	86 686	84 740
ANTAL AKTIER	25 118 835	25 128 020
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE	3,45	3,37

UTSIKTER FÖR 2012 OCH FRAMTIDEN

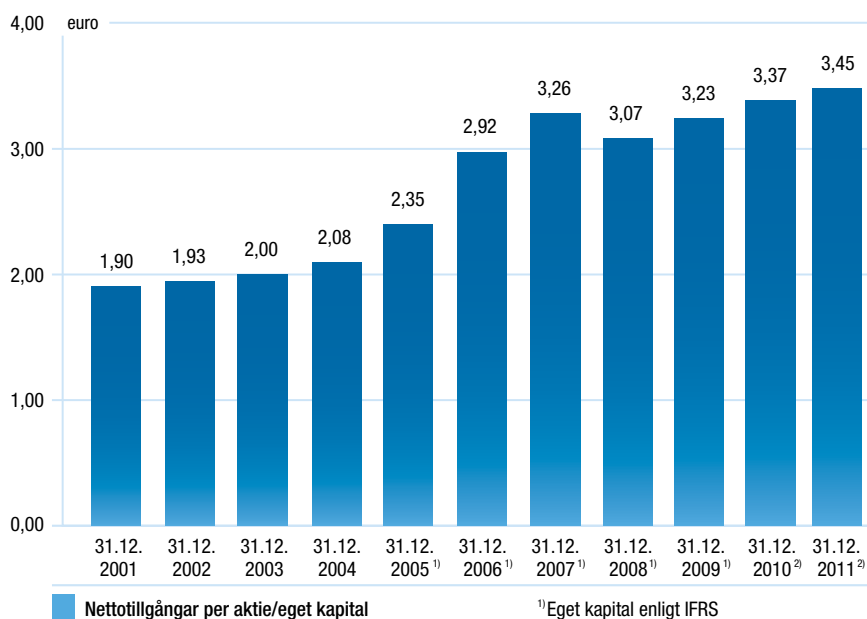
År 2012 kommer rätt så många nya kontorslokaler ut på marknaden vilket kommer att öka vakansgraden för kontorslokaler. Hyrorna för de bästa kontorslokalerna kommer att stiga en aning. Däremot är efterfrågan på kontorslokaler svag på tillbakagående områden, hyrorna stiger inte nämnvärt och kraftigt ökade underhållskostnader försvagar lönsamheten för fastighetsinvesteringar.

Värdet på bolagets hyreskontrakt har ökat kraftigt under de två senaste åren och kom i slutet av januari 2012 upp till det högsta beloppet i bolagets historia, cirka 54 miljoner euro. Det tillsammans med långvariga och pålitliga hyresgäster ger goda förutsättningar för bolagets verksamhet också under en period av långsammare ekonomisk tillväxt.

Bolagets goda ekonomiska ställning och höga soliditet gör det möjligt att både med nyförvärv och genom att utnyttja egna outnyttjade byggrätter ytterligare öka fastighetstillgångarna. Det viktigaste förädlingsprojektet kommer att vara en affärsbyggnad på ca 10 000 m² som ska byggas i Esbo på adressen Finländarvägen 7 i Finno. Målet är att påbörja bygget under 2012.

Tack vare fastighetsinvesteringarna gjorda under de två senaste åren förväntas både bolagets omsättning och resultat öka 2012 jämfört med 2011.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



Nettotillgångar per aktie/eget kapital

¹⁾Eget kapital enligt IFRS

²⁾Justerat substansvärde enligt verkligtvärde

RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2010
OMSÄTTNING	1	11 650	10 328	11 650	10 328
Personalkostnader	2	-692	-947	-692	-947
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-2 729	-2 038	-32	-1 025
Övriga rörelsekostnader	4	-4 608	-4 074	-9 367	-7 967
RÖRELSEVINST		3 621	3 269	1 559	390
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		85	525	1 487	1 549
Ränte- och övriga finansiella kostnader		-1 141	-1 385	-1 158	-1 404
		-1 056	-860	328	145
VINST FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER		2 565	2 409	1 887	535
Extraordinära poster +/-		0	0	0	0
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		2 565	2 409	1 887	535
Direkta skatter	6	-668	-665	-491	-400
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		1 897	1 744	1 397	135

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2010
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Materiella tillgångar	7	101 574	87 778	103	86
Investeringar	8	1	1	94 543	81 870
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		101 575	87 779	94 646	81 955
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar					
Övriga långfristiga fordringar	9	201	201	201	201
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		255	70	90	8
Övriga fordringar		370	326	233	166
Fordringar från företag inom samma koncern	10	0	2 516	0	2 516
Förutbetalda intäkter	11	519	426	1 348	1 330
Finansiella värdepapper	12	36	3 861	36	3 861
Kassa och banktillgodohavanden		881	471	881	471
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		2 263	7 872	2 790	8 553
AKTIVA TOTALT		103 838	95 651	97 436	90 509

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12. 2011	31.12. 2010	Moderbolaget 31.12. 2011	31.12 2010
PASSIVA					
EGET KAPITAL					
	13				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		6 998	7 030	6 998	7 030
Vinst för tidigare räkenskapsår		38 863	40 134	33 960	36 840
Räkenskapsårets vinst		1 897	1 744	1 397	135
		68 786	69 935	63 382	65 032
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
	14				
Uppskjuten skatteskuld		1 588	1 435		
Lån från finansinstitut		28 845	16 545	28 845	16 545
		30 433	17 980	28 845	16 545
Kortfristigt främmande kapital					
	15				
Lån från finansinstitut		2 700	6 230	2 700	6 230
Erhållna förskott		7	5	7	5
Leverantörsskulder		815	393	94	43
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	1 849	2 015
Övriga kortfristiga skulder		856	683	348	260
Upplupna kostnader		240	425	210	377
		4 619	7 736	5 209	8 931
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		35 052	25 716	34 054	25 476
PASSIVA TOTALT		103 838	95 651	97 436	90 509

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
KASSAFLÖDESANALYS				
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET				
Räkenskapsårets vinst	1 897	1 744	1 397	135
Justeringar				
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar				
Övriga rörelseintäkter	573	0	174	0
Extraordinära intäkter	0	0	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	2 729	2 038	32	1 025
Finansiella poster	1 056	860	-328	-145
Skatter	668	665	491	400
Övriga	0	77		
Förändring av rörelsekapital				
Förändringar i kund- och övriga fordringar	-194	-34	-39	-796
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder	183	75	-14	-114
Betalda räntor och finansiella kostnader	-1 153	-1 376	-1 171	-1 484
Erhållna räntor och finansiella intäkter	44	558	1 445	1 584
Betalda skatter	-613	-708	-608	-702
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 191	3 898	1 378	-98
Kassaflöde från investeringar				
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar	-17 429	-13 499	-50	-35
Investeringar i övriga placeringar	0	0	-13 561	-9 563
Intäkter från avyttrade placeringar	4 424	20 297	4 419	20 297
Skatter för avyttrade placeringar	0	-1 954	0	-1 948
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR	-13 005	4 844	-9 192	8 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING				
Upptagna lån	15 000	6 000	15 000	6 000
Återbetalning av lån	-6 230	-12 630	-6 230	-12 630
Lån till koncernbolag	2 500	-2 500	2 500	-2 500
Förvärv av egna aktier	-32	-3 588	-32	-3 498
Betald aktieutdelning	-3 015	-2 764	-3 015	-2 764
Kassaflöde från finansiering	8 223	-15 482	8 223	-15 392
Förändring i likvida medel	409	-6 740	409	-6 740
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.	471	7 211	471	7 211
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12.	881	471	881	471

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, vars hemort är i Esbo och registrerade 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 hänför 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 i enlighet med gällande villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som hör till 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 omedelbart upp i resultaträkningen.

NETTOHYRESINTÄKTER

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

RÖRELSEVINST

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobeloppet 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 hänför sig till.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen är i koncernbokslutet 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 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
1. Omsättning				
Hysesintäkter	11 634	10 293	11 634	10 293
Övriga försäljningsintäkter	16	34	16	34
	11 650	10 328	11 650	10 328
2. Personalkostnader				
Löner, arvoden och tantiem	552	769	552	769
Pensionspremier	80	110	80	110
Övriga lönebikostnader	60	68	60	68
	692	947	692	947
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Löner och arvoden till styrelsen och verkställande direktören	219	372	219	372
Pensionsåtaganden				
Personalen har ett frivilligt pensionssystem som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionssystemets årskostnad på 41 807,50 euro (39 436,62 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.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader och konstruktioner	2 618	1 972	0	0
Maskiner och inventarier	62	41	32	25
Övriga materiella tillgångar	49	25	0	0
Extraordinära nedskrivningar på bestående	0	0	0	1 000
	2 729	2 038	32	1 025
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	3 973	3 475	8 774	7 362
Kostnader för försäljning och marknadsföring	114	89	114	89
Externa tjänster	202	185	202	185
Datakostnader	39	41	39	41
Övriga förvaltningskostnader	280	284	237	290
	4 608	4 074	9 367	7 967
Nettohyresintäkter	7 677	6 852		
Huvudansvarig revisors arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	37	31	37	31
Uppdrag	1	14	1	14
Övriga arvoden	0	6	0	6
	38	52	38	52

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	14	16	1 418	1 040
Från debenturer och företagslån	64	321	64	321
Från övriga	7	189	5	189
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	85	525	1 487	1 549
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern			-18	-19
Till övriga	-1 141	-1 385	-1 141	-1 385
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 141	-1 385	-1 158	-1 404
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 056	-860	328	145
6. Directa skatter				
Direkta skatter på löpande verksamhet	495	406	491	400
Förändring i uppskjuten skatteskuld	172	259	0	0
	668	665	491	400
Koncernen intäktförde 81 650,80 euro förändring i uppskjuten skatteskuld på tidigare års avskrivningsdifferenser i samband med sänkningen av skattesatsen från 26 % till 24,5 %.				

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
7. Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1.	24 882	23 252		
Ökningar 1.1.-31.12.	2 784	1 629		
Minskningar 1.1.-31.12.	-79	0		
Bokfört värde 31.12.	27 587	24 882		
Byggnader anskaffningskostnad 1.1.	79 461	68 362		
Ökningar 1.1.-31.12.	14 685	11 099		
Minskningar 1.1.-31.12.	-1 217			
Anskaffningsvärde 31.12.	92 929	79 461		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-17 972	-16 017		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	26			
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-2 611	-1 955		
Bokfört värde 31.12.	72 372	61 489		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen	2010	Moderbolaget	2010
	2011		2011	
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1.	911	758	201	165
Ökningar 1.1.-31.12.	187	153	64	35
Minskningar 1.1.-31.12.	-49		-49	
Anskaffningsvärde 31.12.	1 049	911	216	201
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-518	-435	-115	-91
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	35		35	
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-114	-83	-32	-25
Bokfört värde 31.12.	451	393	103	86
Ofullbordade förvärv 1.1.	1 015	474		
Ökningar 1.1.-31.12.	4 827	618		
Minskningar 1.1.-31.12.	-4 678	-77		
Bokfört värde 31.12.	1 164	1 015		
MATERIELLA TILLGÅNGAR TOTALT	101 574	87 778	103	86
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1.			37 899	38 644
Ökningar 1.1.- 31.12.			1 873	5
Överföringar mellan poster 1.1.-31.12.			0	250
Minskningar 1.1.- 31.12.			-253	-1 000
Anskaffningsvärde 31.12.			39 519	37 899
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)			55 024	43 971
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	94 543	81 870
<p>Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 39,5 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 31,7 miljoner euro. För sju fastighetsbolags del överstiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 3,5 miljoner euro och för sexton bolag är det bokförda värdet 35,2 miljoner euro lägre än det verkliga värdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig.</p>				

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 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 Bioimmunoterapi Ab	
	Oy Neurofood Ab	
	Ekomans Oy	
	Tallberg Estonia Oü	

	Koncernen		Moderbolaget	
1 000 euro	2011	2010	2011	2010
9. Långfristiga fordringar				
Rautaruukki företagslån	201	201	201	201
	201	201	201	201
10. Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar	0	2 500	0	2 500
Förutbetalda intäkter	0	16	0	16
	0	2 516	0	2 516

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
11. Förutbetalda intäkter				
Betydande poster bland förutbetalda intäkter:				
Räntefordran på investeringar och depositioner	1	6	1	6
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	927	1 022
Periodiserad skatt	419	302	419	302
Övriga fordringar	99	119	0	0
	519	426	1 348	1 330
12. Finansiella värdepapper				
Finansiella värdepapper innefattar debenturer och andra likvida finansiella instrument som är upptagna till anskaffningsvärde och förfaller inom ett år från balansdagen.				
Bokfört värde	36	3 861	36	3 861
Verkligt värde (marknadsvärde/ återköpsvärde)	36	3 887	36	3 887
Differens	0	27	0	27

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro	Antal aktier		Bokfört värde	
13. 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	
<hr/>				
1 000 euro	Koncernen 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
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.	7 030	10 528	7 030	10 528
Inlösen av egna aktier	-32	-3 498	-32	-3 498
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12.	6 998	7 030	6 998	7 030

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ackumulerade vinstmedel 1.1.	41 878	42 898	36 975	39 604
Aktieutdelning	-3 015	-2 764	-3 015	-2 764
Räkenskapsårets resultat	1 897	1 744	1 397	135
Ackumulerade vinstmedel 31.12.	40 760	41 878	35 356	36 975
Summa eget kapital	68 786	69 935	63 382	65 032
Utdelningsbara medel			42 355	44 005
14. Långfristiga skulder				
Skulder som förfaller om 5 år eller senare				
Lån från finansinstitut	6 470	4 410	6 470	4 410
15. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Långfristiga lån till dotterbolag (koncernkonto)			1 849	2 015
Betydande poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	76	52	76	52
Såkringsskulder (swap)	28	64	28	64
Personalkostnader	105	116	105	116
Avsättning för köpeskillning	0	120	0	120
Övriga	31	73	1	25
	240	425	210	377
16. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	20 345	21 575	20 345	21 575
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 161	-1 172	-1 161	-1 172
Ränte- och valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	10 000	0	10 000	0
Avtalens verkliga värde	-1	0	-1	0

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 valutarisk om inte avtalen hävs mitt i perioden.

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
17. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	31 545	22 775	31 545	22 775
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	31 919	31 919	31 919	31 919
-fastighetsinteckningar	7 500			
Säkerheter totalt	39 419	31 919	31 919	31 919
Hyres- och leasingssäkerheter för egen del				
	254	254	0	0
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar	2 521	1 806		

Fastighetsbolagen i koncernen är enligt 11 § i den förnyade moms lagen skyldiga att kontrollera mervärdesskatteavdragen de gjort för fastighetsinvesteringar och aktiverade ombyggnadskostnader om den skattebelagda användningen av fastigheten minskar under kontrollperioden (5-10 år).

18. Försäkringshetsvärden 31.12.2011

Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån).

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

19. Närståendekrets

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

AKTIEKAPITALET STRUKTUR

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	25 118 835	100	25 118 835	100

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31.12.2011

Aktieägare	Aktier och röster stycken	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,30
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,76
Tallberg Thomas	1 505 892	6,00
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,29
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	97 344	0,39
Övriga	400 547	1,59
Totalt	25 118 835	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2011 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 42 354 727,97 euro, varav 1 396 783,56 euro är räkenskapsåretvinst.

Styrelsen föreslår bolagsstämman:

- en utdelning på 0,12 euro per aktie för 25 118 835 aktier, sammanlagt 3 015 426,20 euro
- och att 39 340 467,77 euro kvarstår i eget kapital.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 27 februari 2012

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 2012

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.–31.12.2011. 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 revisionsd i Finland. God revisionsd 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

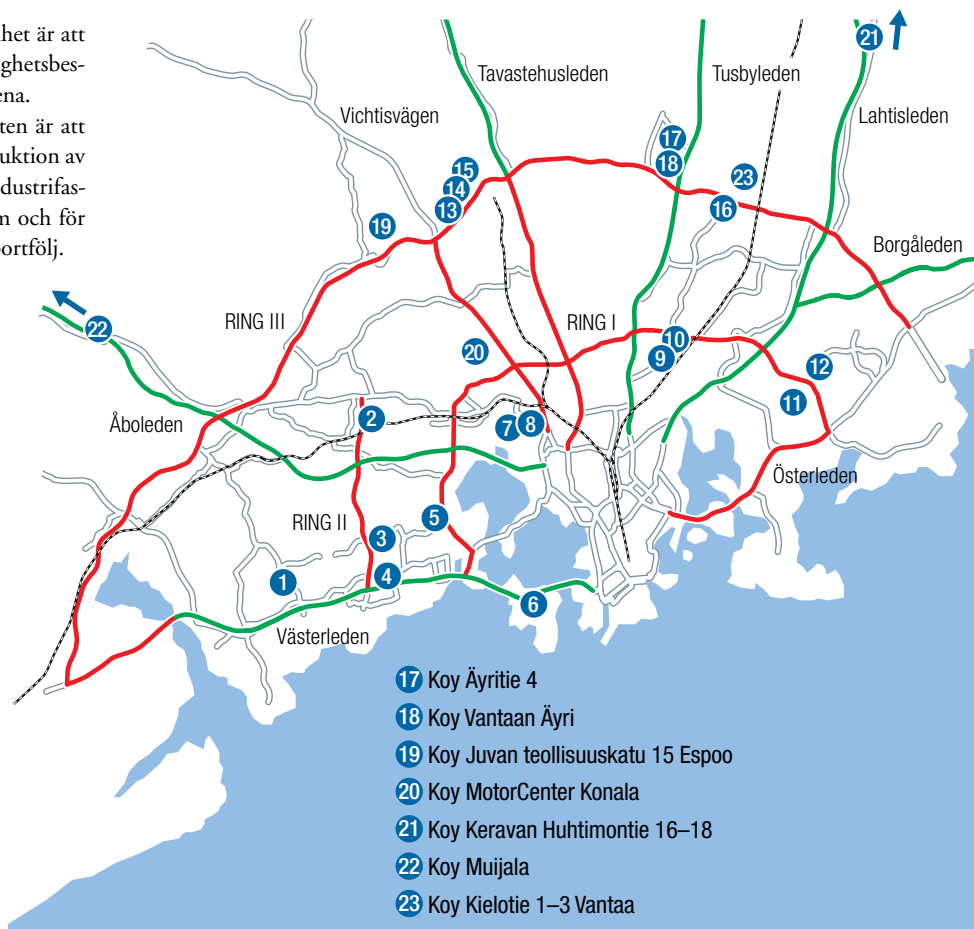
PricewaterhouseCoopers Oy
CGR-samfund

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 Luomantko 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 Mujala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa

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, Karaåkersvägen 11–13

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Oy Albarossa Ab
- Karanor Oy
- Microtieto Suomi Oy
- Oy Prime Development Ltd

3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Esbo stad

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

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:

- D & T Ravintolat Oy
- Suomen Terveystalo Oy

7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Normomedical Oy
- 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:

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

11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnöggränden 2

Kontorsfastighet
2 900 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

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

12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Itella Oyj
- Helsingin Diakonissalaitos
- Konemaailma Oy

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Hansaprint Oy
- Megamuksu Oy
- Monditaly Finland Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyresgäster:

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

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Signal Partners Oy
- Scalen Oy

16 Helsingfors/Skomakarböle, Stapelstadvägen 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

20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Doroci's Cafe & Restaurant Oy
- Hanx-Suomi Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- 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

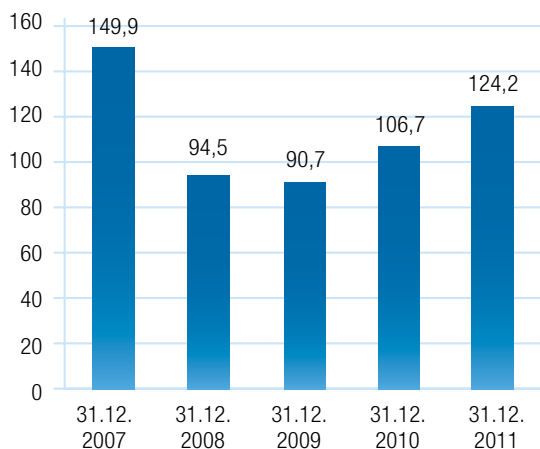
- Uthyrd i sin helhet till Puukeskus Oy

23 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

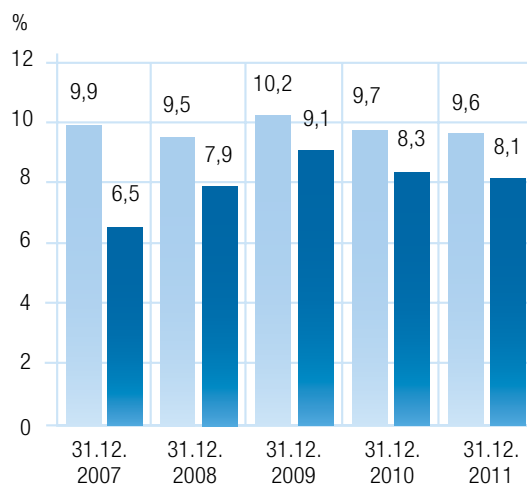
Motion och välstånd
3 300 kvadratmeter²

- Uthyrd i sin helhet till Oy Elixia Finland Ab

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

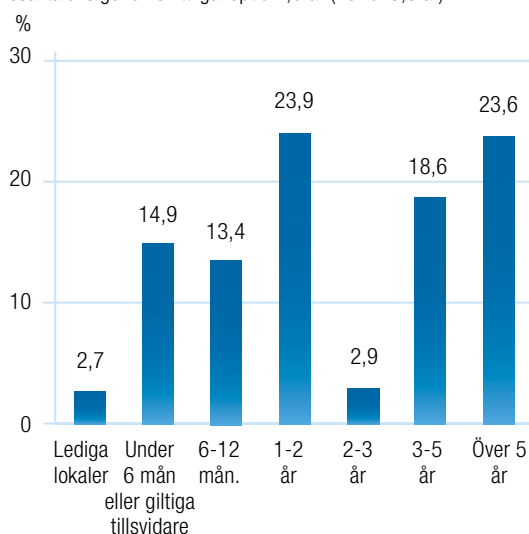


■ FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

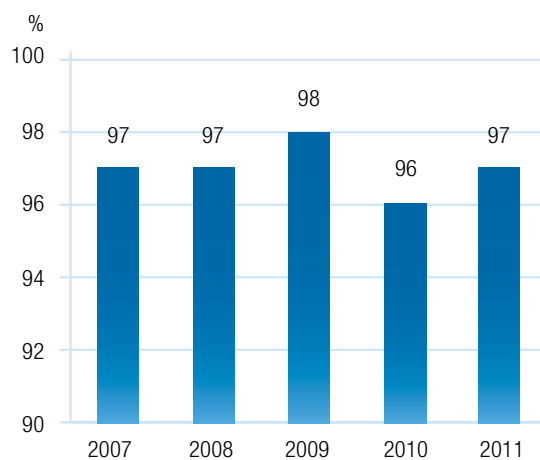
ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2011

Hyresavtalens genomsnittliga löptid 4,0 år (2010: 3,5 år)

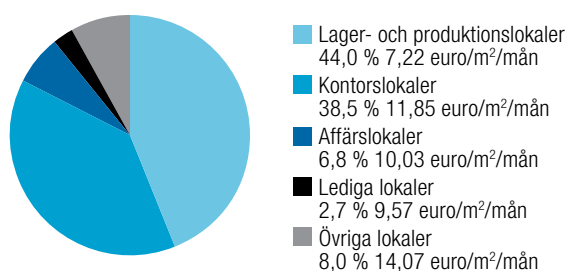


Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0%) 51,2 miljoner eur (2010: 40,8 miljoner eur). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats..

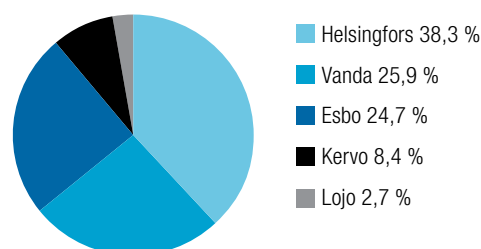
UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTSPOTENTIAL 2007-2011



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



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2011								
Fastighetens namn	Ägarandel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, m ²			Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
			Affär	Kontor	Lager/produktion			
HELSINGFORS								
KOy Gyldenintie 2 Drumsö	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
KOy Suutarilan Huoltokeskus Skomakarböle	100	5 776	0	1 441	4 335	0	17 667	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 Höyläämotie 2 Sockenbacka	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
KOy Sirrikujan Teollisuustalo Gårdsbacka	100 ²⁾	4 506	0	2 783	1 723	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	2 508		1 596	912	0	0	2008
KOy MotorCenter, Konala	100	2 389	2 325		64		0	2010
Totalt		49 226	3 659	11 131	34 316	120	25 427	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 598	0	3 502	2 716	380	7 564	1988
KOy Espoon Suomalaistentie 7 Finno	100	10 552	207	4 731	5 422	192	970	2005
KOy Kappelitie 6 Ångskulla	100	8 234	783	7 040	291	120	0	2007
KOy Luomannotko 3 Olarsbäcken	100	4 674	0	1 874	2 505	295	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		37 300	990	20 001	13 938	2 371	8 534	
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	5 515	1 170	1 045	3 300	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
Totalt		21 813	1 270	6 184	10 334	4 025	28 748	
LOJO								
KOy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011
KERVO								
KOy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
SAMTLIGA TOTALT		119 867	7 693	38 298	67 360	6 516	70 521	

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

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

³⁾Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030 asti.



CATELLA PROPERTY GROUP

VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S FASTIGHETSINNEHAV

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 31.12.2011. Marknadsvärdet definieras enligt IVS 2007 5.2 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 22 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2010 och fyra nya fastigheter. Nio fastigheter är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frålsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnögsgården 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, sex i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Finländarvägen 7, Bäcksän-

kan 3, Siarvägen 12, Kapellvägen 6 och Juva industrigatan 15, fem i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, 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 lediga lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång förlängdes hyresavtalens genomsnittliga hyrestid och värdet av hyreskontrakten växte betydligt. Hyrorerna i de avtal som ingåtts under året motsvarar marknadsnivån väl. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Outnyttjad byggnadsrätt finns rikligt på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13, Sauvobrinken 12 och Örevägen 6.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundratjugofyramiljoner tvåhundratusen (124.200.000) euro per 31.12.2011. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 18.1.2012

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)