



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2010

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

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2010

Bolagets tjugotredje verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägare	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens kassaflödesanalys	8
Koncernens balansräkning.....	10
Övergången till FAS-standarder	11
Noter till koncernredovisningen	15
Aktiekapital och aktier	23
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	24
Revisionsberättelse	24
Fastighetsplacering och -förädling	25
Fastighetsinnehavsanalys	27
Fastighetssammandrag.....	28
Värderingsutlåtande	29

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 5 april 2011 klockan 16.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

På bolagsstämman behandlas

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

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 24 mars 2011 har antecknats

som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbplats på adressen www.jtkoy.com > Sijoittajat.

UTDELNING

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att för räkenskapsåret 2010 utdelas 0,12 euro per aktie. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 8 april 2011 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att utdelningen betalas ef-

ter avstämningstidens utgång med början från den 15 april 2011.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER 2011

Årsredovisningen och delårsrapporterna publiceras endast på webbplatsen www.jtkoyj.com. De kan också beställas per telefon på nummeret 0207 420 705 eller per e-post på adressen ritva.savaspuro@tallberg.fi eller via bolagets webbplats.

KONCERNEN I KORTHET	31.12.2010	31.12.2009
Eget kapital per aktie, euro	2,78	2,84
Koncernens eget kapital, miljoner euro	69,9	74,5
- förändring %	-6,1	7,6
Soliditet, %	73	69
Justerat substansvärde/aktie, euro	3,37	3,23
Marknadsvärdet på fastighetstillgångarna, miljoner euro	106,7	90,7
- förändring %	17,6	-4,0
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	40,8	20,7
Hyreskontraktens löptid, medeltal, år	3,5	2,1

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Omsättning, miljoner euro	10,3	10,0
- förändring %	3,1	-2,2
Vinst före skatter, miljoner euro	2,4	11,4
Utdelning/aktie, euro	0,12¹⁾	0,11

¹⁾Styrelsens förslag

PÅ VÄG MOT TILLVÄXT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s omsättning ökade 3,1 procent jämfört med 2009 och uppgick till ca 10,3 M€. 2010 intäktsförde bolaget inga motsvarande realisationsvinster som året innan och räkenskapsårets resultat uppgick till ca 2,4 M€. På grund av bland annat extra kostnader till följd av en snörik vinter och större ombyggnadsarbeten än de budgeterade till följd av hyresgästförändringar nådde resultatet inte upp till den målsatta nivån. De viktigaste reparations- och ombyggnadsarbetena gjordes i en fastighet som ligger mitt emot köpcentret Jumbo i Vanda. Fastigheten är byggd på 1970-talet och både fastighetens inre och yttre utseende och teknik ändrades till att motsvara dagens kravnivå.

Under slutet av året började fastighetsmarknaden återhämta sig något efter den osäkerhet som rådde i början av året och åren innan. Också Julius Tallberg-Fastigheter Abp förvärvade två nya fastigheter trots att man ännu i början av året ansåg det på kort sikt vara osannolikt med nya förvärv. I juni beslutade man att investera i det s.k. MotorCenter-projektet som byggs i Kånala. Byggnaden är under konstruktion och blir färdig våren 2011. Byggnadens lokaler är redan i huvudsak uthyrda med långfristiga hyreskontrakt till solida företag med bilister som främsta kunder. I augusti förvärvade bolaget en produktions- och kontorsfastighet i Kervo. Byggnaden blev klar förra året och är uthyrd med ett mycket långt hyreskontrakt till Europress Group Oy, som är ledande producent av avfallshanteringsanläggningar i Norden.

Som en följd av nyförvärven och förändringar i befintliga hyreskontrakt nästan fördubblades värdet på bolagets hyreskontrakt

som i årsskiftet uppgick till ca 40,8 M€. Också uthyrningsgraden var alltså hög som under åren innan och utbudet av lediga lokaler uppgick bara till knappt 4 procent.

Den lindriga återhämtningen av fastighetsmarknaden medförde i och med en liten sänkning av investerarnas avkastningskrav och förändringarna i fastigheterna till att värdeförändringen på fastigheterna efter två negativa år åter blev positiv.

Bolagets mål är alltså att både genom nyförvärv och genom att utveckla egna outnyttjade byggnadsrätter öka fastighetsinnehavet. Stämningen visavi nyförvärv är ännu avvakande och utbudet av fastigheter som motsvarar bolagets investeringskriterier har varit mycket knappt. Det viktigaste förädlingsprojektet under de närmaste åren kommer att vara en ny affärsbyggnad som ska byggas i Esbo på adressen Finländarvägen 7 i Finno. Omfattningen på byggnaden kommer maximalt att vara ca 12 000 m². Förhandsmarknadsföringen och stadsplaneändringen som ska göra projektet möjligt är i gång. Målet är att starta bygget under 2012 vilket innebär att fastigheten skulle bli klar 2013.

Bolagets finansiella situation är alltså utmärkt och soliditeten hög, 73 procent, vilket klart överstiger målnivån på ca 60 procent. I och med den starka finansiella ställningen är det möjligt att redan inom de närmaste åren öka bolagets fastighetsinnehav till samma nivå som innan finanskrisen. Också gällande omsättningen är tillväxtmålet för de närmaste åren betydande.

Handeln med bolagets aktier på börsen NASDAQ OMX Helsingfors upphörde 19.3.2010. Bolaget har övergått till att upprätta sitt bokslut enligt finska redovisningsprinciper.

1.5.2010 fick bolagets långvariga verkställande direktör Martti Leisti börja njuta av välförtjänta pensionsdagar och sedan dess har undertecknad varit verkställande direktör för bolaget. Jag vill här tacka Martti för hans förträffliga arbetsinsats för bolaget. Det är gott att fortsätta vidare från grunden han byggt.

Till slut vill jag rikta ett speciellt tack till våra många hyresgäster för vilka vi vill erbjuda fungerande lokaler som stöder deras verksamhet. Samarbetet med hyresgästerna har varit givande och fungerat bra. Ett tack förtjänar dessutom våra många långvariga samarbetsparter som vi alltid kunnat lita på också i svåra situationer. Dessutom vill jag tacka bolagets fåtaliga personal för deras utomordentliga arbetsinsats.

Esbo, den 18 februari 2011

Hannu Vuorela
verkställande direktör

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2010–31.12.2010

ALLMÄN ÖVERSIKT

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter befann sig 2010 fortsättningsvis i ett utmanande affärsklimat även om den positiva ekonomiska vändningen stävjade nedgången på marknaden för affärs- och kontorslokaler. Under sommaren började fastighetsmarknaden i Finland återhämta sig, men affärerna i slutet av året flöt alltjämt trögt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för koncernens fastighetsbestånd låg alltjämt på en hög nivå, dvs. 96 procent (98 %), men nettohyresintäkterna sjönk till 6,9 miljoner euro (7,2 mn €). Koncernens omsättning steg från året innan med 3 procent till 10,3 miljoner euro (10,0 mn €). Koncernens resultat före skatter uppgick till 2,4 miljoner euro (11,4 mn €). Nettokassaflödet per aktie av löpande verksamhet uppgick till 0,15 euro (0,15 €).

Under räkenskapsåret förvärvades en produktions- och kontorsfastighet på adressen Huhtimontie 16–18 i Kervo. Byggnaden från år 2009 omfattar 7 278 kvadratmeter våningsyta. Fastigheten är med stöd av ett mycket långfristigt hyreskontrakt i dess helhet uthyrd till Europress Group Ab, som är Nordens ledande tillverkare av avfallshanteringsutrustning. I och med affären ökade värdet och längden på kontraktstocken i Julius Tallberg-Fastigheter Ab:s fastighetsportfölj på ett betydande sätt. Dessutom bidrog objektet till att portföljstrukturen förnyades och blev mångsidigare.

Därutöver fattades under räkenskapsperioden beslut om att i projektet Motorcenter investera cirka 4,8 miljoner euro. YIT Rakennus Oy bygger en affärsbyggnad på cirka 2 500 kvadratmeter, som har planerats och som uppförs på entreprenad som en integrerad byggnad, som i huvudsak kommer att användas av företag som producerar tjänster för bilister och företag som stöder dessa. Objektet finns i tillväxtområdet i korsningen mellan Vichtisvägen och Kånalavägen. Fastigheten kommer att bli färdig våren 2011. Redan i slutet av året ha-

de lokalerna i fastigheten i huvudsak hyrts ut med stöd av långfristiga hyreskontrakt till solida hyresgäster. Vid räkenskapsårets utgång var 1,3 miljoner euro av projektet aktiverade i balansräkningen.

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter har upprättat bokslutet för räkenskapsåret som utgick 31.12.2010 i enlighet med finsk redovisningsstandard (Finnish Accounting Standards, FAS). Koncernens bokslut för 2009 är upprättat i enlighet med internationell redovisningsstandard (International Financial Reporting Standards, IFRS). Övergångens inverkan på koncernens resultat, balansräkning och eget kapital är presenterad i balansboken. Handeln med bolagets aktie på NASDAQ OMX Helsingfors börslista avslutades 19.3.2010.

Koncernens soliditet på 73 procent (69 %) låg på en mycket hög nivå och översteg rejält målnivån på cirka 60 procent.

Balansomslutningen var 95,7 miljoner euro (108,5 mn €). Koncernens avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 3,8 procent (11,5 %) och avkastningen på eget kapital till 2,4 procent (11,8 %). Koncernens eget kapital per aktie uppgick till 2,78 euro (2,84 €).

Vid räkenskapsårets utgång uppgick det verkliga värdet på koncernens fastighetstillgångar, vilket är fastställt av ett utomstående värderingsinstitut, till 106,7 miljoner euro (90,7 mn €). Aktiens justerade substansvärde uppgick enligt verkligt värde 31.12.2010 till 3,37 euro per aktie (31.12.2009: 3,23 €/aktie).

FASTIGHETSMARKNADEN OCH MARKNADEN FÖR AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Under årets första hälft präglades den finska fastighetsmarknaden av osäkerhet gällande den framtida utvecklingen. Fastighetsmarknaden aktiverades dock under årets andra hälft. Transaktionsvolymen på marknaden för affärs- och kontorslokaler uppgick år 2010 till cirka 2,1 miljarder euro (2009: ca 1,7 md €). Nettoavkastningskraven för de bästa objekten i Hel-

singfors stadskärna vände neråt, och också för övriga objekt slutade nettoavkastningskraven stiga eller började till och med minska lindrigt.

Eftersom ekonomin tog sig en positiv vändning stävjades nedgången på marknaden för affärs- och kontorslokaler, och enligt Castellabyggs inom JTK:s verksamhetsområde, dvs. i huvudstadsregionen, nya kontorslokaler på cirka 100 000 kvadratmeter våningsyta. I huvudstadsregionen fortsatte vakansgraden för kontor dock ännu under hösten att stiga till 12,8 procent, men mindre brant än tidigare. Vakansgraden för produktions- och lagerlokaler har stabiliserats på cirka 5 procents nivå. Vakansgraden för affärslokaler är låg, endast cirka 3,5 procent.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen på basis av koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1.1–31.12.2010 till 10,3 miljoner euro (10,0 mn €). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltjämt på hög nivå, dvs. 96 procent (98 %). På grund av merkostnaderna till följd av den snörika vintern och de genomförda ändringsarbetena hos hyresgästerna nådde räkenskapsårets nettohyresintäkter på 6,9 miljoner euro dock inte upp till samma nivå som året innan (7,2 mn €). Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till 2,4 miljoner euro (11,4 mn €). I jämförelsetalen ingår en realisationsvinst om 9 miljoner euro på aktierna i Sponda.

Under räkenskapsåret uppgick koncernens resultat per aktie till 0,07 euro (0,32 €).

AKTIER

Under räkenskapsåret förvärvade bolaget 1 096 501 stycken egna aktier (182 509 st.). Anskaffningspriset utgjordes av börskursen samt anbudspriset enligt bolagets offentliga köpeanbud. Makuleringen av sammanlagt 1 279 010 egna aktier registrerades i handelsregistret 7.5.2010. Bolagets antal registrerade aktier uppgick 31.12.2010 till 25 128 020 stycken.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE SAMT AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar justerades 31.12.2010. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i bolagets fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena steg med 2,6 miljoner euro jämfört med 31.12.2009. Nyförvärven under räkenskapsåret uppgick till 11,7 miljoner euro, och i det existerande fastighetsbeståndet investerades i ombyggnader och aktiverades i renoveringsutgifter 1,7 miljoner euro. Det verkliga värdet på hela fastighetsbeståndet uppgick 31.12.2010 till sammanlagt 106,7 miljoner euro (31.12.2009: 90,7 mn €). I kassaflödena i Catellas värderingskalkyler svarar detta mot ett avkastningskrav på 8,7 procent (avkastningskrav 31.12.2009: 8,9 %).

Aktiens justerade substansvärde uppgick enligt verkligt värde 31.12.2010 till 3,37 euro per aktie (31.12.2009: 3,23 €/aktie). I substansvärdet är förändringen i fastigheternas verkliga värde (+2,6 mn €) och förändringarna i de finansiella posterna (+1,4 mn €) med avdrag för uppskjuten skatteskuld beaktade.

FINANSIELL STÄLLNING, KASSAFLÖDE OCH BALANSRÄKNING

Koncernens finansiella ställning under räkenskapsåret var bra. Soliditeten vid utgången av räkenskapsåret uppgick enligt bokfört värde till 73 och enligt marknadsvärde till 74 procent, vilket överstiger målnivån på cirka 60 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 3,9 miljoner euro (3,9 mn €). Kassaflödet från investeringar uppgick under räkenskapsåret till 4,8 miljoner euro (40,1 mn €). Av de gjorda penningmarknadsinvesteringarna realiserades sammanlagt 20,3 miljoner euro under räkenskapsåret. Under året förvärvade bolaget fastigheter för 11,7 miljoner euro och lät göra aktiverbara ombyggnader och renoveringar för 1,7 miljoner euro. Under jämförelseperioden förvärvade bolaget aktier i Sponda för ytterligare 10 miljoner euro och avyttrade samtliga aktier i Sponda för 53,3 miljoner euro.

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till -15,5 miljoner euro (-40,6 mn €). Under året amorterade koncernen lån på 12,6 miljoner euro (72,7 mn €) och tog nytt kortfristigt lån på 6,0 miljoner euro (35,5 mn €). För förvärv av egna aktier användes 3,6 miljoner euro (0,7 mn €), och aktieutdelningen uppgick till 2,8 miljoner euro (2,6 mn €).

I händelse av högre låneräntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för perioden 2010–2017. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2010 till 21,6 miljoner euro (22,8 mn €), vilket innebär att 91 procent (93 %) av lånen är räntesäkrade. Räntesäkringsgraden är hög och överstiger minimisäkringsmålet på 60 procent i koncernens riskhanteringspolicy. Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2010 till 22,8 miljoner euro (29,4 mn €).

Vid räkenskapsårets utgång uppgick balansomslutningen till 95,7 miljoner euro (108,5 mn €).

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Med de närliggande gjordes inga transaktioner avvikande från det normala. Ledningens anställningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMANS BESLUT OCH STYRELSENS BEFOGENHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma 15.4.2010 fastställde bolagets bokslut för 2009 och beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och bolagets verkställande direktör. I enlighet med styrelsens förslag fattade bolagsstämman beslut om en utdelning på 0,11 euro per aktie.

I bolagets styrelse invaldes Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Kari Sainio, Hannu Sohlberg och Martin Tallberg. Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Martin Tallberg till vice ordförande.

FÖRVALTNING

För koncernens förvaltning och verksamhet svarar Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s förvaltningsorgan, vilka omfattar bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören.

Mera information finns på bolagets webbplats.

AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE		
1 000 euro	31.12.2010	31.12.2009
EGET KAPITAL FAS	69 935	74 454
Värdering av förvaltningsfastigheter	19 008	14 381
Värdering av derivat, säkringsfond	0	-1 127
Värdering av företagslånekorg, omvärderingsfond	0	-438
Periodisering av resultat, finansiella poster (periodisering av debenturer)	61	188
Uppskjuten skattefordran respektive skatteskuld	-4 264	-2 724
JUSTERAT SUBSTANSVÄRDE PÅ AKTIESTOCKEN	84 740	84 734
ANTAL AKTIER	25 128 020	26 224 521
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGT VÄRDE	3,37	3,23

BOLAGETS LEDNING

Hannu Vuorela har varit verkställande direktör för bolaget sedan 1.5.2010, då Martti Leisti gick i pension.

UTSIKTER FÖR 2011 OCH FRAMTIDEN

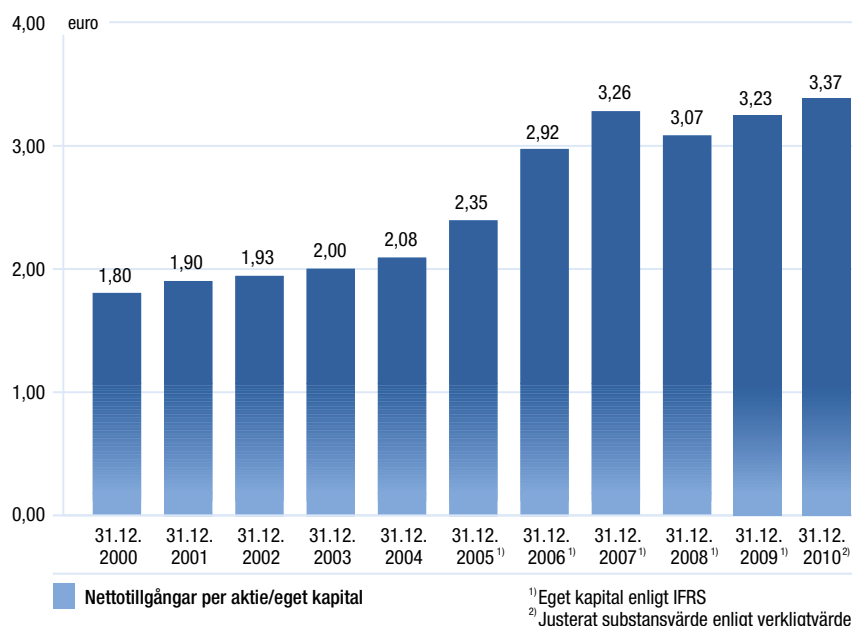
Transaktionsmarknaden förutspås 2011 bli aktivare än 2010. Utländska investerare betraktar den finska fastighetsmarknaden åter som intressant, men volymen torde dock knappast återgå till nivån under toppåren före finanskrisen.

I början av 2011 torde vakansgraden för kontorslokaler alltså kvarstå på nuvarande cirka 12–13 procents nivå eller eventuellt sjunka litet lägre. I praktiken innebär det att kontorslokaler på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter väningsyta står tomma. Företagen har allt större mod att fatta beslut om sina verksamhetslokaler. Det största intresset fokuserar dock på nyare, effektivare och ändamålsenligare lokaler, varvid underutnyttjandet är ett problem i synnerhet för äldre kontorsfastigheter. Därför har också behovet av återvinning av gamla kontorsfastigheter ökat. Hyrorna för de bästa objekten börjar stiga, men i de sämsta områdena kan hyrorna ännu fortsätta att sjunka.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s goda finansiella ställning och likviditet möjliggör alltså en till och med betydande ökning av fastighetsinnehavet. Bolaget fortsätter att kartlägga möjligheterna att förvärva fastigheter i enlighet med investeringspolicyn utöver de förvärv som gjordes under årets andra tredjedel.

Med anledning av bolagets fastighetsinvesteringar förväntas omsättningen öka under året, och också nettohyresintäkterna förväntas stiga till föregående års nivå redan i år.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2009	1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2009
OMSÄTTNING	1	10 328	10 017	10 328	10 017
Övriga rörelseintäkter	2	0	8 974	0	8 974
Personalkostnader	3	-947	-951	-947	-951
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-2 038	-1 880	-1 025	-26
Övriga rörelsekostnader	5	-4 074	-3 636	-7 967	-6 948
RÖRELSEVINST		3 269	12 524	390	11 066
Finansiella intäkter och kostnader	6				
Ränte- och finansiella intäkter		525	1 201	1 549	2 202
Ränte- och övriga finansiella kostnader		-1 385	-2 283	-1 404	-2 434
		-860	-1 082	145	-232
VINST FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER		2 409	11 442	535	10 833
Extraordinära poster +/-	7	0	0	0	3 152
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		2 409	11 442	535	13 985
Direkta skatter	8	-665	-2 980	-400	-2 818
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		1 744	8 462	135	11 167

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2009
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Materiella tillgångar	9	87 778	76 394	86	75
Investeringar	10	1	1	81 870	72 342
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		87 779	76 395	81 955	72 417
RÖRLIGA AKTIVA					
Långfristiga fordringar					
Övriga långfristiga fordringar	11	201	7 874	201	7 874
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		70	65	8	17
Övriga fordringar		326	210	166	209
Fordringar från företag inom samma koncern	12	2 516	0	2 516	0
Förutbetalda intäkter	13	426	262	1 330	233
Finansiella värdepapper	14	3 861	16 483	3 861	16 483
Kassa och banktillgodohavanden		471	7 211	471	7 211
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		7 872	32 104	8 553	32 027
AKTIVA TOTALT		95 651	108 500	90 509	104 443

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12. 2010	31.12. 2009	Moderbolaget 31.12. 2010	31.12 2009
PASSIVA					
EGET KAPITAL					
	15				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		7 030	10 528	7 030	10 528
Vinst för tidigare räkenskapsår		40 134	34 436	36 840	28 437
Räkenskapsårets vinst		1 744	8 462	135	11 167
		69 935	74 454	65 032	71 159
FRÄMMANDE KAPITAL					
Långfristigt främmande kapital					
	16				
Uppskjuten skatteskuld		1 435	1 176		
Lån från finansinstitut		16 545	22 775	16 545	22 775
		17 980	23 951	16 545	22 775
Kortfristigt främmande kapital					
	17				
Lån från finansinstitut		6 230	6 630	6 230	6 630
Erhållna förskott		5	10	5	10
Leverantörsskulder		393	330	43	117
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	2 015	1 050
Övriga kortfristiga skulder		683	537	260	212
Upplupna kostnader		425	2 589	377	2 490
		7 736	10 095	8 931	10 510
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		25 716	34 046	25 476	33 285
PASSIVA TOTALT		95 651	108 500	90 509	104 443

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
KASSAFLÖDESANALYS				
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET				
Räkenskapsårets vinst	1 744	8 462	135	11 167
Justeringar				
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar				
Övriga rörelseintäkter	0	-8 974	0	-8 974
Extraordinära intäkter	0	0	0	-3 152
Avskrivningar och nedskrivningar	2 038	1 880	1 025	26
Finansiella poster	860	1 082	-145	232
Skatter	665	2 980	400	2 818
Övriga	77			
Förändring av rörelsekapital				
Förändringar i kund- och övriga fordringar	-34	-123	-796	-140
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder	75	316	-114	719
Betalda räntor och finansiella kostnader	-1 376	-2 387	-1 484	-2 721
Erhållna räntor och finansiella intäkter	558	1 284	1 584	2 327
Betalda skatter	-708	-642	-702	-485
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 898	3 877	-98	1 819
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR				
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar	-13 499	-1 028	-35	-1
Investeringar i övriga placeringar	0	-18 648	-9 563	-18 668
Intäkter från avyttrade placeringar	20 297	61 859	20 297	61 828
Skatter för avyttrade placeringar	-1 954	-2 103	-1 948	-1 181
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR	4 844	40 080	8 750	41 978
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING				
Upptagna lån	6 000	35 500	6 000	35 500
Återbetalning av lån	-12 630	-72 730	-12 630	-72 730
Lån till koncernbolag	-2 500	0	-2 500	0
Förvärv av egna aktier	-3 588	-742	-3 498	-582
Betald aktieutdelning	-2 764	-2 641	-2 764	-2 641
Kassaflöde från finansiering	-15 482	-40 613	-15 392	-40 453
Förändring i likvida medel	-6 740	3 344	-6 740	3 344
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1.	7 211	3 867	7 211	3 867
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12.	471	7 211	471	7 211

AVSTÄMNING AV EGET KAPITAL

I tabellen nedan presenteras ett sammandrag över effekterna av övergången till FAS-standarder på Julius Tallberg-Fastigheters eget kapital.

1 000 euro	1.1.2009	31.12.2009
EGET KAPITAL IFRS	81 142	84 734
Värdering av förvaltningsfastigheter	-17 361	-14 381
Värdering av derivat, säkringsfond	881	1 127
Värdering av företagslånekorg och aktierna i Sponda, omvärderingsfond	1 420	438
Periodisering av resultat, finansiella poster (periodisering av debenturer)	-177	-188
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	3 309	2 724
EGET KAPITAL FAS	69 214	74 454

SAMMANSTÄLLNING AV INVERKAN PÅ KONCERNENS BALANSRÄKNING

1 000 euro	Referens	IFRS 31.12.2008	Justeringar	FAS 1.1.2009
FAS INGÅENDE BALANS				
AKTIVA				
BESTÅENDE AKTIVA				
Immateriella tillgångar		2		2
Materiella tillgångar	a	99	77 138	77 237
Mark		23 173	23 173	
Byggnader och konstruktioner			53 397	53 397
Maskiner och inventarier		99	182	281
Övriga materiella tillgångar			3	3
Ofullbordade förvärv			383	383
Förvaltningsfastigheter	a	94 500	-94 500	0
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	b.2.	45 481	-45 481	0
Övriga aktier och andelar	b.2.		34 402	34 402
Lån och övriga fordringar	b.2.& b.3.	7 671	12 501	20 172
Uppskjuten skattefordran	d	631	-631	0
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		148 384	-16 571	131 813
RÖRLIGA AKTIVA				
Kundfordringar och övriga fordringar	b.1.	522	32	554
Lån och övriga fordringar	b.3.	3 977	-7	3 970
Derivatkontrakt	b.3.	156	-156	0
Likvida medel		3 867	0	3 867
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		8 522	-131	8 391
AKTIVA TOTALT		156 906	-16 702	140 204

SAMMANSTÄLLNING AV INVERKAN PÅ KONCERNENS BALANSRÄKNING				
1 000 euro	Referens	IFRS 31.12.2008	Justeringar	FAS 1.1.2009
PASSIVA				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		21 027		21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		11 110		11 110
Omvärderingsfond	b.2.	-1 051	1 051	0
Säkringsfond	b.1.	-652	652	0
Balanserad vinst	a,b.3,c,d	50 708	-13 631	37 077
SUMMA EGET KAPITAL		81 142	-11 928	69 214
FRÄMMANDE KAPITAL				
Långfristigt främmande kapital				
Långfristiga räntebärande skulder		29 405		29 405
Derivatkontrakt	b.1.	858	-858	0
Uppskjuten skatteskuld	c	4 992	-3 939	1 053
		35 255	-4 797	30 458
Kortfristigt främmande kapital				
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder b.3.		1 454	6	1 460
Periodiserad skatt		1 842		1 842
Kortfristiga räntebärande skulder	b.3.	37 213	17	37 230
		40 509	23	40 532
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		75 764	-4 774	70 990
PASSIVA TOTALT		156 906	-16 702	140 204
NYCKELTAL				
		IFRS 31.12.2008		FAS 1.1.2009
Eget kapital per aktie, euro		3,07		2,62
Avkastning på eget kapital (ROE), %		-0,6		46,0
Avkastning på sysselsatt kapital (ROI), %		1,0		33,7
Soliditet, %		51,8		49,4

AVSTÄMNING AV KONCERNRESULTATET FÖR ÅR 2009				
1 000 euro	Referens	IFRS 1.1.-31.12.09	Justeringar	FAS 1.1.-31.12.09
Omsättning		10 017	0	10 017
Övriga rörelseintäkter		0	8 974	8 974
Kostnader				
Avskrivningar		-26	-1 854	-1 880
Förvaltningsfastigheter, förändring av verkligt värde	a	-4 828	4 828	0
Övriga rörelsekostnader		-4 379	-209	-4 588
Rörelsevinst		784	11 739	12 523
Finansiella kostnader (netto)	b.3	7 687	-8 768	-1 081
Vinst före skatt		8 472	2 970	11 442
Uppskjuten skatteskuld, förändring	c,d	655	-778	-123
Direkt skatt		-2 857	0	-2 857
Räkenskapsårets vinst		6 270	2 192	8 462
Resultat per aktie, euro		0,24	0,08	0,32

AVSTÄMNING AV KONCERNBALANSRÄKNINGEN 31.12.2009				
1 000 euro	Referens	IFRS 31.12.09	Justeringar	FAS 31.12.09
AKTIVA				
BESTÅENDE AKTIVA				
Materiella tillgångar	a	75	76 319	76 394
Förvaltningsfastigheter	a	90 700	-90 700	0
Övriga aktier och andelar			1	1
Lån och övriga fordringar	b.2.	7 945	-71	7 874
Uppskjuten skattefordran	d	419	-419	0
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		99 139	-14 870	84 269
RÖRLIGA AKTIVA				
Kundfordringar och övriga fordringar		546	-9	537
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	b.2.	12 063	-12 063	0
Lån och övriga fordringar	b.2. & b.3.	3 975	12 508	16 483
Derivatkontrakt	b.3.	104	-104	0
Likvida medel		7 211	0	7 211
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		23 899	332	24 231
SUMMA AKTIVA		123 037	-14 538	108 500

AVSTÄMNING AV KONCERNBALANSRÄKNINGEN 31.12.2009				
1 000 euro	Referens	IFRS 31.12.09	Justeringar	FAS 31.12.09
PASSIVA				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		21 027	0	21 027
Egna aktier		-582	582	0
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		11 110	-582	10 528
Omvärderingsfond	b.2.	-324	324	0
Säkringsfond	b.1.	-834	834	0
Balanserad vinst	a,b.3,c,d	48 067	-13 631	34 436
Räkenskapsårets vinst	a,b.3,c,d	6 270	2 192	8 462
SUMMA EGET KAPITAL		84 734	-10 281	74 454
FRÄMMANDE KAPITAL				
Långfristigt främmande kapital				
Långfristiga räntebärande skulder		22 775	0	22 775
Derivatkontrakt	b.1.	1 204	-1 204	0
Uppskjuten skatteskuld	c	4 317	-3 142	1 175
		28 296	-4 346	23 950
Kortfristigt främmande kapital				
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder b.2.		1 391	120	1 511
Derivatkontrakt	b.3.	32	-32	0
Periodiserad skatt		1 954	0	1 954
Kortfristiga räntebärande skulder		6 630	0	6 630
		10 007	88	10 095
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		38 303	-4 258	34 045
SUMMA AKTIVA		123 037	-14 538	108 500
NYCKELTAL				
		IFRS 31.12.2009		FAS 31.12.2009
Eget kapital per aktie, euro		3,23		2,84
Avkastning på eget kapital (ROE), %		7,6		11,8
Avkastning på sysselsatt kapital (ROI), %		8,4		11,5
Soliditet %		68,9		68,7

REFERENSER TILL JÄMFÖRANDE UPPGIFTER I AVSTÄMNINGEN FÖR FAS-BALANSRÄKNINGEN

- a Bolaget har frångått värderingen av fastigheterna till verkligt värde och värdeförändringen är i ingående balansen upptagen under eget kapital.
- b Värdeförändring av finansiella poster
 - b.1 Värdering av derivatkontrakt (inom säkringsredovisning)
 - b.2 Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning (företagslånekorg och aktierna i Sponda)
 - b.3 Differenser som tas upp via resultatet (derivat utanför säkringsredovisning, periodiserad effektiv ränta)
- c Uppskjuten skatteskuld främst av värdering av förvaltnings-fastigheter till verkligt värde, liten andel värdeförändring av finansiella poster
- d Uppskjuten skattefordran av värdeförändring av finansiella poster

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER ALLMÅN INFORMATION

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är koncernens moderbolag. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag, vars hemort är 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 Helsingfors och dess registrerade adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Julius Tallberg-Fastigheter Abp publicerade bokslutet för 2009 upprättat enligt IFRS. Noteringen av bolagets aktie på börsen NASDAQ OMX Helsingfors upphörde 19.3.2010 och koncernen har 2010 övergått till rapportering enligt FAS. Koncernens balansräkning 1.1.2009 är övergångsbalansen till FAS och av den har bolaget upprättat en ingående balans 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 avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:	
Kontors- och affärsbyggnader	2 % ekonomisk livslängd 50 år
Industri- och lagerbyggnader	3 % ekonomisk livslängd 33 år
Maskiner och inventarier	25 % restvärdesavskrivning
Övriga långfristiga utgifter	10-20 % ekonomisk livslängd 5-10 år

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 aktuella 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 service och årliga reparationer som uppkommer av sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och de tas genast upp i resultaträkningen.

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkter 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 samt 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 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 enligt storleken på sannolik uppskattad fordran.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2010	2009	Moderbolaget 2010	2009
1. OMSÄTTNING				
Hysesintäkter	10 293	10 002	10 293	10 002
Övriga försäljningsintäkter	34	15	34	15
	10 328	10 017	10 328	10 017
2. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Realisationsresultat på investeringar	0	8 973	0	8 973
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
	0	8 973	0	8 973
3. PERSONALKOSTNADER				
Löner, arvoden och tantiem	769	758	769	758
Pensionspremier	110	114	110	114
Övriga lönebikostnader	68	79	68	79
	947	951	947	951
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	7	6	7
Arvoden till ledningen				
Styrelsearvoden	105	90	105	90
Löner och arvoden till verkställande direktören	267	171	267	171
Verkställande direktörens lön innehåller Martti Leistis lön 1–4/2010 inklusive ersättningar enligt VD-avtalet och Hannu Vuorelas lön 5–12/2010.				
Pensionsåtaganden				
Personalen har ett frivilligt pensionssystem där kostnaderna uppgår till 39 436,62 euro per år. Utöver detta och den lagstadgade ArPL-försäkringen har varken ledningen eller personalen andra pensionssystem.				
4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR				
Övriga långfristiga utgifter	0	2	0	2
Byggnader och konstruktioner	1 972	1 816	0	0
Maskiner och inventarier	41	59	25	25
Övriga materiella tillgångar	25	4	0	0
Extraordinära nedskrivningar på bestående aktiva	0	0	1 000	0
	2 038	1 880	1 025	26
5. ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Kostnader för underhåll	3 475	2 763	7 362	6 069
Kostnader för försäljning och marknadsföring	89	98	89	98
Externa tjänster	185	345	185	345
Datakostnader	41	42	41	42
Övriga förvaltningskostnader	284	388	290	393
	4 074	3 636	7 967	6 948
Huvudansvarig revisors arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	31	51	31	51
Uppdrag	14	7	14	7
Skatterådgivning	0	7	0	7
Övriga arvoden	6	13	6	13
	52	78	52	78
Nettohyresintäkter	6 852	7 255		

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2010	2009	Moderbolaget 2010	2009
6. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	16	0	1 040	1 001
Från debenturer och företagslån	321	850	321	850
Från övriga	189	351	189	351
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	525	1 201	1 549	2 202
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern			-19	-152
För övriga	-1 385	-2 283	-1 385	-2 283
Summa ränte- och övriga finansiella kostnader	-1 385	-2 283	-1 404	-2 434
Summa finansiella intäkter och kostnader	-860	-1 082	145	-232
7. EXTRAORDINÄRA POSTER				
Fusionsvinst			0	3 152
	0	0	0	3 152
8. DIREKTA SKATTER				
Direkt skatt för avyttrade placeringar	0	2 333	0	2 333
Direkt skatt på löpande verksamhet	406	523	400	485
Förändring i uppskjuten skatteskuld	259	123	0	0
	665	2 980	400	2 818

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2010	2009	Moderbolaget 2010	2009
9. MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1.	23 252	23 214		
Ökningar 1.1.-31.12.	1 629	79		
Minskningar 1.1.-31.12.	0	-40		
Bokfört värde 31.12.	24 882	23 252		
Byggnader anskaffningskostnad 1.1.	68 362	67 609		
Ökningar 1.1.-31.12.	11 099	753		
Anskaffningsvärde 31.12.	79 461	68 362		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-16 017	-14 210		
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-1 955	-1 807		
Bokfört värde 31.12.	61 489	52 344		
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1.	758	646	165	165
Ökningar 1.1.-31.12.	153	112	35	1
Anskaffningsvärde 31.12.	911	758	201	165
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-435	-363	-91	-66
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-83	-71	-25	-25
Bokfört värde 31.12.	393	324	86	75

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ofullbordade förvärv 1.1.	474	383		
Ökningar 1.1.-31.12.	618	91		
Minskningar 1.1.-31.12.	-77	0		
Bokfört värde 31.12.	1 015	474		
10. INVESTERINGAR				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1.			38 644	39 650
Ökningar 1.1.- 31.12.			5	3
Överföringar mellan poster 1.1.-31.12.			250	0
Minskningar 1.1.- 31.12.			-1 000	-1 009
Anskaffningsvärde 31.12.			37 899	38 644
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1.	1	34 403	0	34 401
Minskningar 1.1.- 31.12.				
Sponda Abp	0	-34 401	0	-34 401
	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			43 971	33 698
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	81 870	72 342

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag uppgår till 37,9 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 26,0 miljoner euro. För nio fastighetsbolag understiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 3,1 miljoner euro och för tretton bolag överstiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 29,1 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen inte är väsentlig och bestående.

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 Suutarilan Lamppupolku, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Nummelan Juuritie 7, Vichtis	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

1 000 euro	Koncernen 2010	2009	Moderbolaget 2010	2009
11. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Rautaruukki företagslån	201	201	201	201
Danske Bank 31.5.11	0	3 825	0	3 825
Svenska Handelsbanken Debentur	0	3 847	0	3 847
	201	7 874	201	7 874
12. FORDRINGAR FRÅN FÖRETAG INOM SAMMA KONCERN				
Lånefordringar	2 500	0	2 500	0
Förutbetalda intäkter	16	0	16	0
	2 516	0	2 516	0

Förutbetalda intäkterna innefattar ränteperiodiseringar 14 946,32 euro.

Lånefordran och ränteperiodiseringen som hänför sig till den är från moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab.

Fordran förfaller 31.3.2011 och räntan på den är 1,571 % fram till 16.2.2011 och därefter 3 %.

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2010	2009	Moderbolaget 2010	2009
13. FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Betydande poster bland förutbetalda intäkter:				
Räntefordran på investeringar och depositioner	6	29	6	29
Fordringar på derivatkontrakt	0	12	0	12
Periodiserade hyresgästförändringar	0	193	1 022	193
Periodiserad skatt	302	0	302	0
Övriga fordringar	119	28	0	0
	426	262	1 330	233
14. FINANSIELLA VÄRDEPAPPER				
Finansiella värdepapper innefattar debenturer och andra likvida finansiella instrument som är upptagna till anskaffningsvärde och förfaller inom ett år från balansdagen.				
Danske Bank 31.5.11	3 825	0	3 825	0
Handelsbanken Prime	36	20	36	20
Svensk Exportkredit 30.6.10	0	2 963	0	2 963
Sofia Pankki Oyj	0	1 000	0	1 000
Företagslånekorg Nordea 20.6.10	0	12 500	0	12 500
Bokfört värde	3 861	16 483	3 861	16 483
Verkligt värde (marknadsvärde/ återköpsvärde)	3 887	16 053	3 887	16 053
Differens	27	-430	27	-430

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro		Antal aktier		Bokfört värde
15. EGET KAPITAL				
2009				
Aktier totalt		26 407 030		21 027
Egna aktier 31.12.2009		182 509		
2010				
Förvärv av egna aktier		1 096 501		
Makulering av egna aktier		-1 279 010		
Aktier totalt 31.12.2010		25 128 020		21 027
	Koncernen		Moderbolaget	
1 000 euro	2010	2009	2010	2009
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.	10 528	11 110	10 528	11 110
Inlösen av egna aktier	-3 498	-582	-3 498	-582
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12.	7 030	10 528	7 030	10 528

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ackumulerade vinstmedel 1.1.	42 898	37 077	39 604	31 077
Aktieutdelning	-2 764	-2 641	-2 764	-2 641
Räkenskapsårets resultat	1 744	8 462	135	11 167
Ackumulerade vinstmedel 31.12.	41 878	42 898	36 975	39 604
Summa eget kapital	69 935	74 454	65 032	71 159
Utdelningsbara medel			44 005	50 131
16. LÅNGFRISTIGA SKULDER				
SKULDER SOM FÖRFALLER OM 5 ÅR ELLER SENARE				
Lån från finansinstitut	4 410	7 350	4 410	7 350
17. KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till företag inom samma koncern				
Långfristiga lån till dotterbolag (koncernkonto)			2 015	1 050
Betydande poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad skatt	0	1 954	0	1 954
Periodiserad ränta	52	76	52	76
Såkringskulder (swap)	64	121	64	121
Personalkostnader	116	151	116	151
Avsättning för köpeskilling	120	120	120	120
Övriga	73	168	25	69
	425	2589	377	2490
18. SKYLDIGHETER FÖRKNIPPADE MED DERIVATAVTAL				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	21 575	22 805	21 575	22 805
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 172	-1 237	-1 172	-1 237
Fordran på ränteswapavtal, nominellt värde	0	6 250	0	6 250
Ränteswapavtal, verkligt värde	0	104	0	104
Värde på underliggande tillgångar	21 575	22 805	21 575	22 805
Marknadsvärde	-1 172	-1 237	-1 172	-1 237

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
19. SÄKERHETER OCH FÖRPLIKTELSE				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	22 775	29 405	22 775	29 405
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	31 919	32 919	31 919	32 919
Säkerheter totalt	31 919	32 919	31 919	32 919
Hyres- och leasingssäkerheter för egen del				
	254	258	0	4
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar	1 806	382		

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

20. FÖRSÄKRINGSVÄRDEN 31.12.2010

Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån).

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

21. NÄRSTÅENDEKRETS

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

AKTIEKAPITALET STRUKTUR

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	25 128 020	100	25 128 020	100

AKTIEÄGARE ENLIGT SEKTOR 31.12.2010

Sektor	Aktieägare		Aktier	
	Stycken	%	Stycken	%
Privatföretag	21	9,01	19 984 815	79,53
Hushåll	209	89,70	5 139 905	20,45
Förvaltarregistret	3	1,29	3 300	0,01
	233	100,00	25 128 020	100,00

FÖRDELNING AV AKTIEINNEHAV ENLIGT STORLEKSKLASS 31.12.2010

Antal aktier	Aktieägare		Aktier	
	Stycken	%	Stycken	%
1 - 100	54	23,18	2 867	0,01
101 - 1000	105	45,06	51 150	0,20
1001 - 10 000	53	22,75	182 064	0,73
10 001 - 100 000	12	5,15	270 995	1,08
100 001 - 1 000 000	5	2,15	2 426 810	9,66
1 000 001 - 99 999 999	4	1,72	22 194 134	88,32
	233	100,00	25 128 020	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2010 ett direkt innehav på sammanlagt 2 675 980 aktier, som medför en ägarandel och rösträtt på 10,6 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 66,3 procent i bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31.12.2010

Aktieägare	Aktier och röster Stycken	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,28
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,76
Tallberg Thomas	1 505 892	5,99
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	409 732	1,63
Totalt	25 128 020	100,00

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 44 004 953,59 euro, varav 135 463,13 euro är räkenskapsårets vinst.

Styrelsen föreslår bolagsstämman:

- en utdelning på 0,12 euro per aktie för 25 128 020 aktier, sammanlagt 3 015 362,40 euro
- och att 40 989 591,19 euro kvarstår i eget kapital.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 18 februari 2011

Susanna Renlund	Martin Tallberg	Markus Fogelholm	Kaj Hedvall	Wilhelm Rosenlew
	Kari Sainio	Hannu Sohlberg	Martti Leisti	Hannu Vuorela verkställande direktör

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

Esbo, den 18 februari 2011

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.–31.12.2010. 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 ikraftvarande stadganden gällande 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 lagenlig och medelsförvaltningen ordnad på ett betryggande sätt.

REVISORNS SKYLDIGHETER

Vår skyldighet är att ge ett utlåtande 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 huruvi-

da bokslutet och verksamhetsberättelsen innehåller väsentliga felaktigheter och om huruvida medlemmarna i moderbolagets styrelse eller verkställande direktören har gjort sig skyldiga till handlingar eller försummelse som kan leda till 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 utlåtande.

UTLÅTANDE

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

Esbo den 18 februari 2011

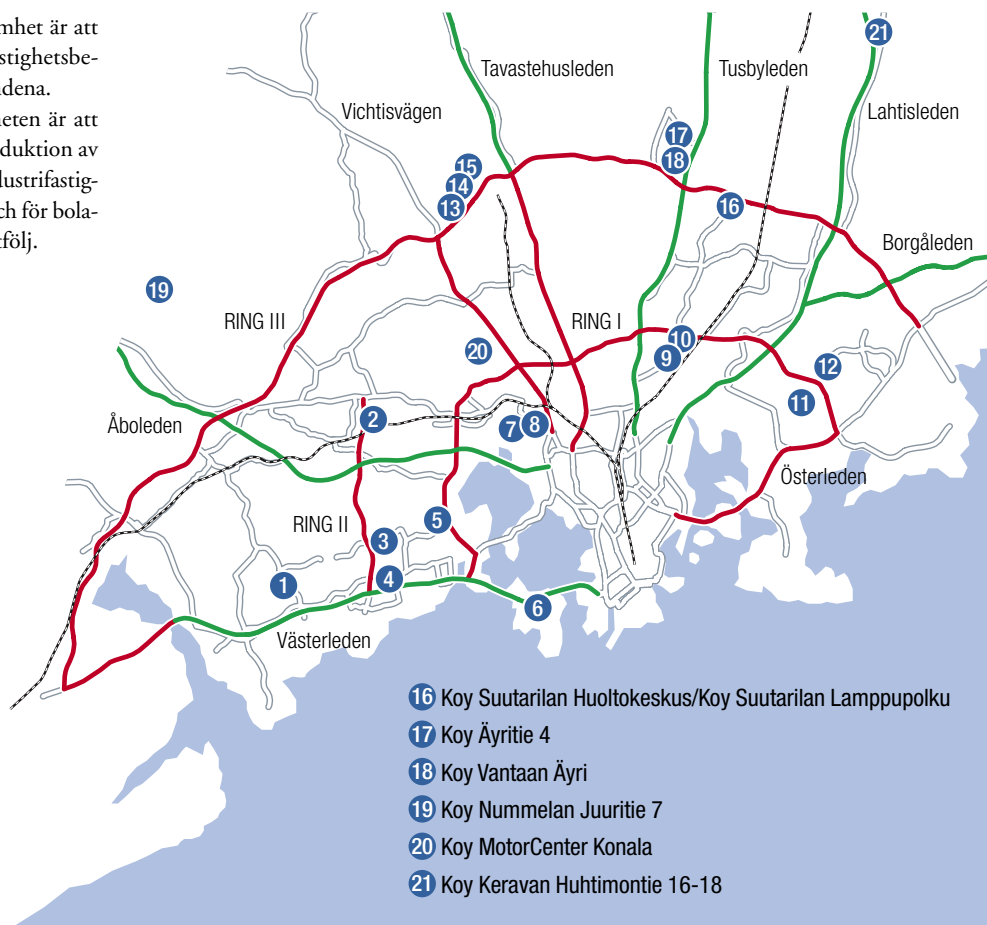
PricewaterhouseCoopers Oy
CGR-samfund

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 Gyldeäntie 2
- 7 Koy Helsingin Valimotie 2
- 8 Koy Helsingin Höyläämötie 2
- 9 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 10 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 11 Koy Kivensilmänkuja 2
- 12 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 13 Koy Petikon Palvelutalo
- 14 Koy Tiilitie 8
- 15 Koy Tiilitie 10



- 16 Koy Suutarilan Huoltokeskus/Koy Suutarilan Lamppupolku
- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Nummelan Juuritie 7
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16-18

1 Esbo/Finno, Finländarvägen 7

Kontors- och lagerfastighet
11 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Carpentum Oy
- Espoon Urheiluhierontakeskus
- Fischer Finland Oy
- Förlagssystem Finland Oy
- Kajon Oy
- MyBody (Xtravaganza)
- 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
- Komppis-Yhtiöt 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
3 130 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

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

**11 Helsingfors/Kvarnbäcken,
Kvarnögsgården 2**

Kontorsfastighet
2 900 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

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

**12 Helsingfors/Gårdsbacka,
Kärrensåppgården 1**

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Itella Oyj
- Helsingfors Diakonissanstalt
- Konemaailma Oy

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Hyresgäster:

- Eurokangas Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

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

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Signal Partners Oy
- Scalen Oy

**16 Helsingfors/Skomakarböle,
Stapelstadsvägen 37 ja 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
8 744 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Phillips Oy
- Gunnebo Nordic Oy

18 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

19 Vichtis/Nummela Juuritie 7

Kontors- och lagerfastighet
1 400 kvadratmeter

20 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Under konstruktion varande affärsfastighet
2 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

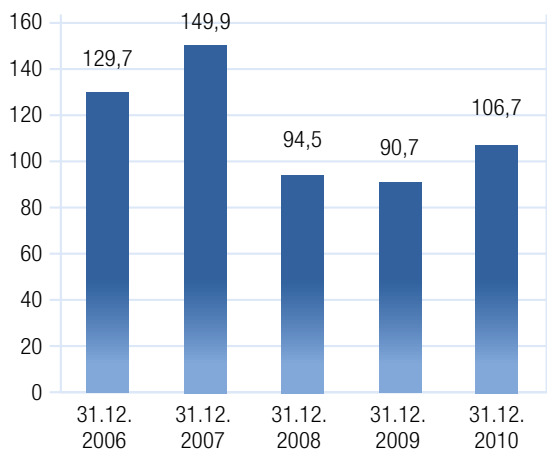
- K1 Katsastajat Oy
- Rengasmaailma Oy
- Wextra Oy

21 Kervo, Huhtimontie 16-18

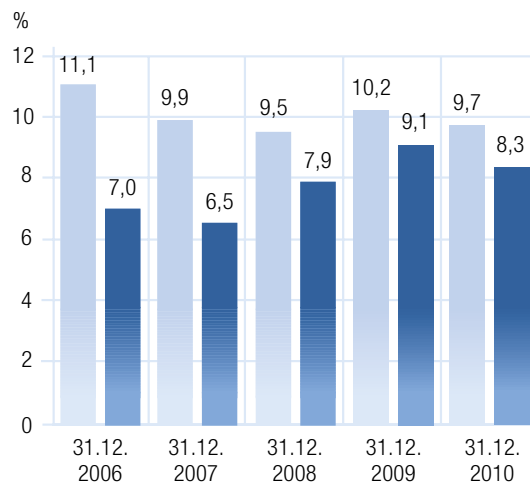
Kontors- och produktionsfastighet
6 900 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till
Europress Group Oy

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



NETTOHYRESINTÄKT-%

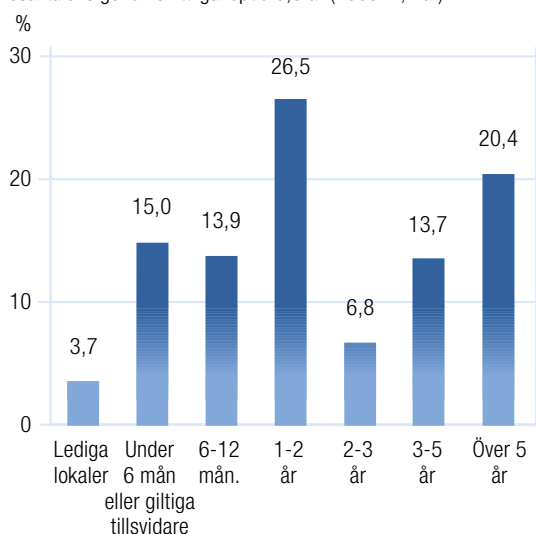


FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

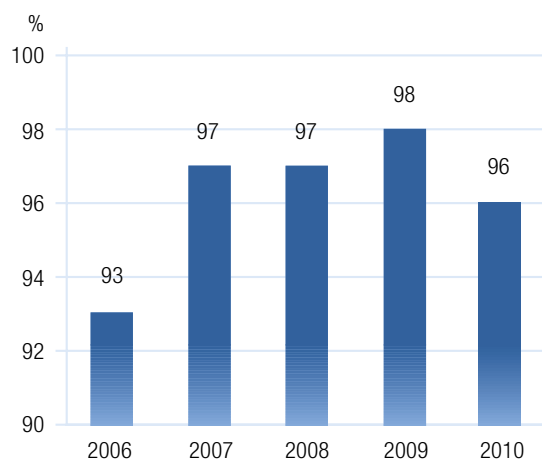
ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2010

Hyresavtalens genomsnittliga löptid 3,5 år (2009: 2,1 år)

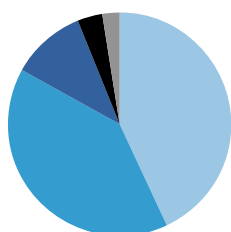


Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0 %) 40,8 miljoner euro (2009: 20,7 miljoner euro). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats.

UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTSPOTENTIAL 2006-2010

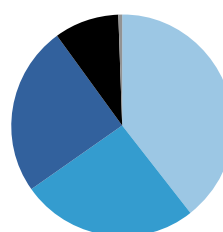


HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN. (MOMS 0 %)



- Lager- och produktionslokaler 43,0 % 7,03 euro/m²/mån
- Kontorslokaler 40,1 % 11,51 euro/m²/mån
- Affärslokaler 10,8 % 15,47 euro/m²/mån
- Lediga lokaler 3,7 % 8,44 euro/m²/mån
- Övriga lokaler 2,4 % 11,95 euro/m²/mån

FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



- Helsingfors 39,5 %
- Vanda 25,8 %
- Esbo 24,7 %
- Kervo 9,4 %
- Vichtis 0,6 %

FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2010

Fastighetens namn	Ägarandel %	Våningsyta för uthyrning, m ²					Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
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	10 845	2000
Koy Suutarilan Lamppupolku Skomakarböle	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
KOy Liukumäentie 15, Helsingfors 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⁾	4 620	0	2 683	1 834	103	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
Totalt		46 951	1 334	11 031	34 363	223	27 443	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 597	0	3 501	2 716	380	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7 Finno	100	10 638	207	4 782	5 457	192	970	2005
Koy Kappelitie 6 Ångskulla	100	8 310	783	7 118	289	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarsbäcken	100	4 674	0	1 874	2 505	295	0	2007
Koy Tietäjätie 12 Espoo Hagalund	100	2 239	0	1 983	172	84	0	2007
Totalt		32 458	990	19 258	11 139	1 071	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	5 905	4 361	0	1 544	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
Totalt		18 830	4 461	5 139	8 578	652	28 748	
VICHTIS								
Koy Nummelan Juuritie 7	100	1 400	0	350	1 050	0	1 386	2009
KERVO								
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
SAMTLIGA TOTALT		106 573	6 785	36 760	61 082	1 946	68 833	

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 Värderingstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2010. Marknadsvärde 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 18 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2009 och en ny fastighet. Nio fastigheter är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnösgränden 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsäkersvägen 19 (Motor Center Kånala), fem i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11-13 (två fastigheter), Finländarvägen 7, Bäcksänkan 3, Siarvägen 12 och Kapellvägen 6, fyra i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6 och Örevägen 4 - 6.

De värderade fastighetsobjekten är utyrda till 96 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång förlängdes hyresavtalens genomsnittliga hyrestid och värdet av hyreskontrakten växte betydligt. Hyrorna 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 och Örevägen 6. Marknadsvärdet (totalt 10.600.000 euro) för två fastigheter (Vichtis, Nummela, Juuritie 7 och Kervo, Huhtimovägen 16-18) ingår i det nedan angivna marknadsvärdet och baserar sig på ägarens egna värdering grundande sig på slutförda köp.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundrasemiljoner sjuhundratusen (106.700.000) euro per 31.12.2010. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 18.1.2011

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringstjänst

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

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