



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n  
VUOSIKERTOMUS 2010

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo  
Puh. 0207 420 720  
[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2010

Yhtiön kahdeskymmeneskolmas toimintavuosi

## Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille .....	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase .....	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
FAS-siirtymä.....	11
Konsernin liitetiedot.....	15
Osakepääoma ja osakkeet.....	23
Emoyhtiön voitonjakoehdotus .....	24
Tilintarkastuskertomus .....	24
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta .....	25
Kiinteistöomaisuusanalyysit .....	27
Kiinteistöyhteenveto.....	28
Arviointilausunto .....	29

**YHTIÖKOKOUS**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 5. päivänä 2011 klo 16.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

**Osallistumisoikeus**

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 24.3.2011 on

merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

**Ilmoittautuminen**

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com) > Sijoittajat

**OSINGON MAKSU**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2010 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 8.4.2011 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiö-

kokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 15.4.2011 alkaen.

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2011**

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan vain verkkosivuilla osoitteessa: [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla [ritva.savaspuro@tallberg.fi](mailto:ritva.savaspuro@tallberg.fi), tai kotisivujen kautta.

<b>KONSERNI LYHYESTI</b>	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	<b>2,78</b>	2,84
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	<b>69,9</b>	74,5
- muutos %	<b>-6,1</b>	7,6
Omavaraisuusaste, %	<b>73</b>	69
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	<b>3,37</b>	3,23
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	<b>106,7</b>	90,7
- muutos %	<b>17,6</b>	-4,0
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa	<b>40,8</b>	20,7
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	<b>3,5</b>	2,1

	<b>1.1.-31.12.2010</b>	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto, milj. euroa	<b>10,3</b>	10,0
- muutos %	<b>3,1</b>	-2,2
Voitto ennen veroja, milj.euroa	<b>2,4</b>	11,4
Osinko/osake, euroa	<b>0,12<sup>1)</sup></b>	0,11

<sup>1)</sup>Hallituksen ehdotus

## KASVUN TIELLE

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liikevaihto, 10,3 M€, kasvoi 3,1 % vuoteen 2009 verrattuna. Edellisvuoden kaltaisia myyntivoittoja ei vuonna 2010 tuloutunut ja tilikauden tulos oli n. 2,4 M€. Tulos jäi tavoitetason alapuolelle mm. runsaslumisen talven aiheuttamista lisäkustannuksista sekä budjetoitua suuremmista vuokralaismuutostöistä johtuen. Merkittävimmät korjaus- ja muutustyöt tehtiin Vantaalla Kauppakeskus Jumboa vastapäätä sijaitsevassa kiinteistössä, jossa 1970-luvulla rakennettun kiinteistön sekä sisä- että ulkopuolista ilmettä ja tekniikkaa muutettiin vastaamaan tämän päivän vaatimustasoa.

Kiinteistösjoitushankinnat alkoivat loppuvuonna hieman elpyä alkuvuoden ja edellisvuosien epävarmuuden jälkeen. Myös Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj teki kaksi uutta kiinteistöhankintaa, vaikka alkuvuonna uudishankintojen toteutumista lyhyellä tähtäyksellä pidettiin vielä epätodennäköisenä. Kesäkuussa päätettiin investoida Konalaaan rakennettavaan ns. MotorCenter-hankkeeseen. Rakennus on rakenteilla ja se valmistuu keväällä 2011. Rakennuksen tilat on jo pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla lähinnä autoilijoita palveleville vakavaraisille yrityksille. Elokuussa ostettiin tuotanto- ja toimistokiinteistö Keravalta. Edellisvuonna valmistunut rakennus on vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Europress Group Oy: lle, joka on Pohjoismaiden johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja.

Uudishankintojen sekä olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo lähes kaksinkertaistui ja oli vuodenvaihteessa n. 40,8 M€. Myös vuokrausaste oli edellisvuosien tapaan edelleen korkea ja vapaita tiloja oli tarjolla vain hieman alle 4 %.

Kiinteistösjoitushankinnoiden lievän elpymisen johdosta myös yhtiön kiinteistöjen arvomuutos kääntyi kahden negatiivisen vuoden jälkeen jälleen positiiviseksi kiinteistöissä tapahtuneiden muutosten sekä myös sijoittajien tuottovaatimusten lievän laskun myötä.

Yhtiön tavoitteena on edelleen kasvattaa kiinteistöomaisuutta sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Uudishankintojen osalta ilmapääri on edelleen odottava ja yhtiön sijoituskriteerit täyttävien kiinteistöjen tarjonta on ollut varsin vähäistä. Lähivuosien merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7 rakennettava uusi liikerakennus, jonka laajuus enimmillään tulee olemaan n. 12 000 m<sup>2</sup>. Hankkeen toteuttamiseen tähtäävä asemakaavamuutos ja ennakkomarkkinointi ovat käynnissä. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen vuoden 2012 aikana, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2013.

Yhtiön rahoitus tilanne on edelleen erinomainen ja omavaraisuusaste korkea 73 %, mikä ylittää selvästi n. 60 %: n tavoitetason. Vahvan rahoitusaseman myötä yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattaminen finanssikriisiä edeltävälle tasolle on mahdollista toteuttaa jo muutaman lähivuoden aikana. Samoin liikevaihdon osalta lähivuosien kasvutavoitteet ovat merkittävät.

Kaupankäynti yhtiön osakkeella lopetettiin NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla 19.3.2010. Yhtiö on siirtynyt laatimaan tilinpäätöksensä suomalaisten tilinpäätösperiaatteiden mukaan.

Yhtiömme pitkäaikainen toimitusjohtaja Martti Leisti siirtyi viettämään hyvin ansaittua eläkepäiviään 1.5.2010 ja siitä alkaen allekirjoittanut on toiminut yhtiön toimitusjohtajana. Haluan tässä yhteydessä kiittää Marttia erinomaisesta työpanoksesta yhtiön eteen. Hänen rakentamaltaan pohjalta on hyvä jatkaa eteenpäin.

Lopuksi haluan kiittää erityisesti lukuisia vuokralaisiamme, joille pyrimme tarjoamaan toimivat ja heidän liiketoimintaansa tukevat toimitilat. Yhteistyö vuokralaisten kanssa on ollut antoisaa ja toiminut hyvin. Samoin kiitoksen ansaitsevat monet pitkäaikaiset yhteistyökumppanimme, joihin on tiukoissakin tilanteissa voinut aina luottaa. Myös yhtiömme lukumääräisesti pieni henkilökunta ansaitsee kiitokseni erinomaisesta työpanoksestaan.

Espoossa 18.2.2011

Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2010 - 31.12.2010

## YLEISKATSAUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt konsernin toimintaympäristö jatkui haasteellisena vuonna 2010 vaikka talouden käänne positiiviseen suuntaan pysäyttikin toimitilamarkkinan laskun. Kiinteistömarkkinat alkoivat elpyä Suomessa kesän aikana, mutta kauppa kävi vuoden loppupuolella yhä verkkaan.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla 96 %:ssa (98 %), mutta nettovuokratuotot laskivat 6,9 miljoonaa euroon (7,2 Meur). Konsernin liikevaihto nousi 3 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 10,3 miljoonaa euroa (10,0 Meur). Konsernin tulos ennen veroja oli 2,4 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,15 eur).

Tilikaudella hankittiin tuotanto- ja toimituskiinteistö Keravalta osoitteesta Huhtimontie 16–18. Rakennus on valmistunut v. 2009 ja sen laajuus on 7 278 kem<sup>2</sup>. Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Europress Group Oy:lle, joka on Pohjoismaiden johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja. Tehdyn kaupan myötä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n kiinteistöportfolion sopimuskannan arvo ja kesto kasvoivat merkittävästi. Lisäksi kohde nuorensi ja monipuolisti portfolion rakennetta.

Lisäksi tilikaudella päätettiin investoida tulevaan Motorcenter-hankkeeseen noin 4,8 miljoonaa euroa. YIT Rakennus Oy toteuttaa n. 2 500 m<sup>2</sup>: n suuruisen liikerakennuksen, joka on suunniteltu ja urakoidaan monitoimirakennukseksi pääasiallisina käyttäjinä autoilijoiden palveluita tuottavat ja niitä tukevat yritykset. Kohde sijaitsee kehittyvällä alueella Vihdintien ja Konalantien risteyksessä. Kiinteistö valmistuu keväällä 2011. Kohteen tilat olivat jo vuoden lopussa pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vakavaraisille vuokralaisille. Tilikauden päättyessä hankkeesta oli aktivoitu taseeseen 1,3 miljoonaa euroa.

Julius Tallberg Kiinteistöt -konserni on laatinut tilinpäätöksen 31.12.2010 päättyvältä tilikaudelta suomalaisten tilinpäätösperiaatteiden (Finnish Accounting Standards, FAS) mukaisesti. Konsernin vuoden 2009 tilinpäätös laadittiin kansainvälisten tilinpäätösperiaatteiden mukaan (International Financial Reporting Standards, IFRS). Tasekirjassa on esitetty siirtymän vaikutus konsernin tulokseen, taseeseen ja omaan pääomaan. Kaupankäynti yhtiön osakkeella lopetettiin NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla 19.3.2010.

Konsernin omavaraisuusaste 73 % (69 %) oli erittäin korkealla tasolla ja ylitti reilusti n. 60 % tavoitetasoa.

Taseen loppusumma oli 95,7 miljoonaa euroa (108,5 Meur). Konsernin sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (11,5 %) ja oman pääoman tuotto 2,4 % (11,8 %). Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 2,78 euroa (2,84 eur).

Ulkopuolisen arvioitsijan määrittämä konsernin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 106,7 miljoonaa euroa (90,7 Meur). Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2010 oli 3,37 euroa/osake (31.12.2009: 3,23 eur/osake).

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasi epävarmuus tulevasta kehityksestä. Investointimarkkinat aktivoituivat kuitenkin vuoden 2010 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Toimitilamarkkinoiden transaktiiovolyymi oli vuoden 2010 aikana n. 2,1 mrd. euroa (2009: n. 1,7 mrd. euroa). Helsingin ydinkeskustan prime-kohteiden nettotuottovaatimukset kääntyivät laskuun ja myös muissa kohteissa nettotuottovaatimusten nousu pysähtyi tai kääntyi jopa lievään laskuun.

Talouden käänne positiiviseen suuntaan pysäytti toimitilamarkkinan laskun ja Catellan mukaan JTK:n toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla on rakenteilla n. 100 000 kem<sup>2</sup> uutta toimitilaa. Pääkaupunkiseudulla toimitilojen vajaakäyttöaste jatkoi kuitenkin syksyllä vielä nousua 12,8 prosenttiin, mutta nousun jyrkkyys on taantunut. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on vakiintunut n. 5 %: n tasolle. Liiketilöiden osalta vajaakäyttöaste on alhainen, vain n. 3,5 %.

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–31.12.2010 oli 10,3 miljoonaa euroa (10,0 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 96 %:ssa (98 %). Runsaslumisen talven aiheuttamien lisäkustannusten ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä johtuen tilikauden nettovuokratuotto 6,9 miljoonaa euroa ei kuitenkaan yltänyt edellisen vuoden tasolle (7,2 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 2,4 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Vertailulukuihin sisältyy Spondan osakkeiden myyntivoittoa 9 miljoonaa euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,07 euroa (0,32 eur).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 1.096.501 kpl (182.509 kpl). Hankintahintana oli pörssikurssi sekä yhtiön tekemän julkisen ostotarjouksen mukainen tarjoushinta. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.279.010 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 7.5.2010. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on 31.12.2010 25.128.020 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2010. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 2,6 miljoonaa euroa ajankohtaan 31.12.2009. Tilikaudella tehtiin uushankintoja 11,7 miljoonalla eurolla ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin perusparannusinvestointeja ja aktivoitiin korjausmenoja 1,7 miljoonalla eurolla. Koko kiinteistökanan käypä arvo 31.12.2010 oli yhteensä 106,7 miljoonaa euroa (31.12.2009: 90,7 Meur). Tämä vastaa Catellan arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2009 oli 8,9 %).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo 31.12.2010 oli 3,37 euroa/osake (31.12.2009: 3,23 eur/osake). Nettosubstanssiarvossa on huomioitu kiinteistöjen käyvän arvon muutos (+2,6 Meur) ja rahoituserien muutokset (+1,4 Meur) laskennallisella verovelalla vähennettynä.

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikaudella hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 73 % ja markkina-arvoin 74 %, mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 3,9 miljoonaa euroa (3,9 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli 4,8 miljoonaa euroa (4,8 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui tilikaudella yhteensä 20,3 miljoonaa euroa. Tilikaudella hankittiin kiinteistöjä 11,7 miljoonalla eurolla ja tehtiin aktivoitavia perusparannuksia ja korjauksia 1,7 miljoonalla eurolla. Vertailukaudella ostettiin Spondan osakkeita lisää 10 miljoonalla eurolla ja myytiin kaikki Spondan osakkeet 53,3 miljoonalla eurolla.

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -15,5 miljoonaa euroa (-40,6 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 12,6 miljoonaa euroa (72,7 Meur) ja otti uutta lyhytaikaista lainaa 6,0 miljoonaa euroa (35,5 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 3,6 miljoonaa euroa (0,7 Meur) ja osinkoja maksettiin 2,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2010 oli 21,6 miljoonaa euroa (22,8 Meur) eli korkosuojausaste oli 91 % (93 %). Korkosuojausaste on korkea ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 31.12.2010 olivat 22,8 miljoonaa euroa (29,4 Meur).

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 95,7 miljoonaa euroa (108,5 Meur).

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-etuedet ovat vertailukauden tasolla.

## VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.4.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,11 euroa/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Kari Sainio, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

## HALLINNOINTI

Konsernin hallinnosta ja toiminnasta vastavat Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimielimet, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja.

Tarkemmat tiedot löytyvät yhtiön internet-sivuilta.

### OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN

1 000 euroa	31.12.2010	31.12.2009
OMA PÄÄOMA FAS	<b>69 935</b>	74 454
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	<b>19 008</b>	14 381
Johdannaissovimusten arvostaminen, suojausrahasto	<b>0</b>	-1 127
Yrityslainakorin arvostus, arvomuutosrahasto	<b>0</b>	-438
Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus)	<b>61</b>	188
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	<b>-4 264</b>	-2 724
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	<b>84 740</b>	84 734
OSAKELUKUMÄÄRÄ	<b>25 128 020</b>	26 224 521
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN	<b>3,37</b>	3,23

## YHTIÖN JOHTO

Hannu Vuorela on 1.5.2010 alkaen toiminut yhtiön toimitusjohtajana Martti Leistin jäätyä eläkkeelle.

## VUODEN 2011 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

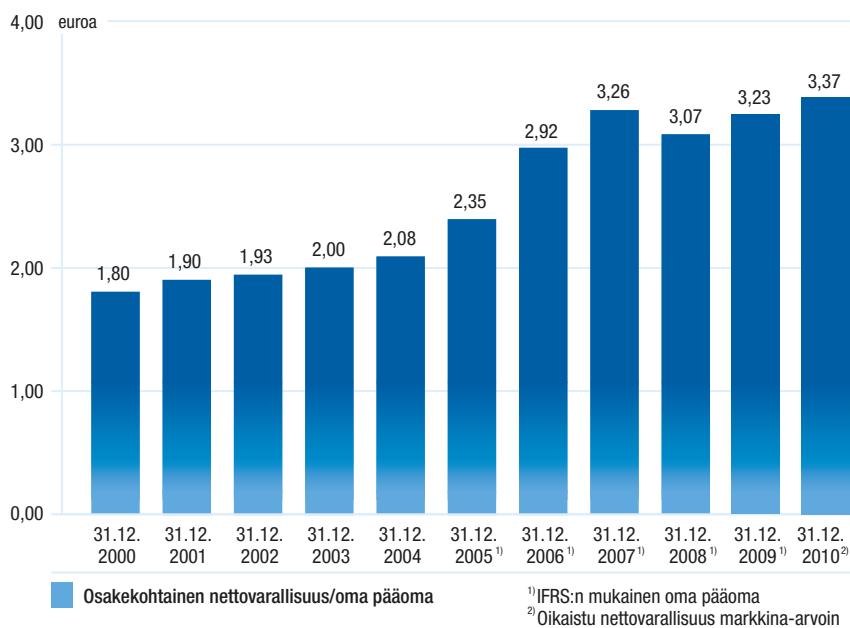
Vuodesta 2011 ennustetaan tulevan aktiivisempi vuosi transaktiomarkkinoilla kuin vuosi 2010. Ulkomaiset sijoittajat pitävät Suomen kiinteistömarkkinaa taas kiinnostavana, mutta finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyymi tuskin tulee palaamaan.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla tulee vuoden 2011 alkupuolella pysymään edelleen nykyisellä n. 12–13 %:n tasolla tai voi mahdollisesti siitä hieman laskea. Käytännössä tämä merkitsee, että toimistotiloja on tyhjillään n. 1,1 milj.kem<sup>2</sup>. Yritykset uskaltavat aiempaa paremmin tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Suurin mielenkiinto kohdistuu kuitenkin uudempiin, tehokkaampiin ja toimivampiin tiloihin, jolloin vajaakäyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Tästä johtuen myös vanhojen toimistokiinteistöjen uusiokäytön tarve on kasvanut. Prime-kohteiden vuokrat alkavat nousta mutta huonoimmilla alueilla vuokrat voivat vielä jatkaa laskuaan.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvä rahoitus tilanne ja maksuvalmius mahdollistavat edelleen kiinteistöomaisuuden merkittävänkin kasvattamisen. Yhtiö jatkaa sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista vuoden toisella kolmanneksella tehtyjen hankintojen lisäksi.

Yhtiön tekemien kiinteistöinvestointien johdosta liikevaihdon odotetaan kasvavan tämän vuoden aikana ja myös nettovuokratuoton odotetaan parantuvan edellisen vuoden tasolle jo tämän vuoden aikana.

## OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2009	1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2009
LIKEVAIHTO	1	<b>10 328</b>	10 017	<b>10 328</b>	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot	2	<b>0</b>	8 974	<b>0</b>	8 974
Henkilöstökulut	3	<b>-947</b>	-951	<b>-947</b>	-951
Poistot ja arvonalentumiset	4	<b>-2 038</b>	-1 880	<b>-1 025</b>	-26
Liiketoiminnan muut kulut	5	<b>-4 074</b>	-3 636	<b>-7 967</b>	-6 948
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>3 269</b>	12 524	<b>390</b>	11 066
Rahoitustuotot ja -kulut	6				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>525</b>	1 201	<b>1 549</b>	2 202
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-1 385</b>	-2 283	<b>-1 404</b>	-2 434
		<b>-860</b>	-1 082	<b>145</b>	-232
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>2 409</b>	11 442	<b>535</b>	10 833
Satunnaiset erät + / -	7	<b>0</b>	0	<b>0</b>	3 152
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>2 409</b>	11 442	<b>535</b>	13 985
Tuloverot	8	<b>-665</b>	-2 980	<b>-400</b>	-2 818
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 744</b>	8 462	<b>135</b>	11 167

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2009
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	9	<b>87 778</b>	76 394	<b>86</b>	75
Sijoitukset	10	<b>1</b>	1	<b>81 870</b>	72 342
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>87 779</b>	76 395	<b>81 955</b>	72 417
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
Pitkäaikaiset muut saamiset	11	<b>201</b>	7 874	<b>201</b>	7 874
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		<b>70</b>	65	<b>8</b>	17
Muut saamiset		<b>326</b>	210	<b>166</b>	209
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	<b>2 516</b>	0	<b>2 516</b>	0
Siirtosaamiset	13	<b>426</b>	262	<b>1 330</b>	233
Rahoitusarvopaperit	14	<b>3 861</b>	16 483	<b>3 861</b>	16 483
Rahat ja pankkisaamiset		<b>471</b>	7 211	<b>471</b>	7 211
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>7 872</b>	32 104	<b>8 553</b>	32 027
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>95 651</b>	108 500	<b>90 509</b>	104 443



<b>TASE</b>					
1 000 euroa	liitetieto	<b>Konserni</b> <b>31.12. 2010</b>	31.12. 2009	<b>Emoyhtiö</b> <b>31.12. 2010</b>	31.12. 2009
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>					
	15				
Osakepääoma		<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		<b>7 030</b>	10 528	<b>7 030</b>	10 528
Edellisten tilikausien voitot		<b>40 134</b>	34 436	<b>36 840</b>	28 437
Tilikauden voitto		<b>1 744</b>	8 462	<b>135</b>	11 167
		<b>69 935</b>	74 454	<b>65 032</b>	71 159
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>					
	16				
Laskennalliset verovelat		<b>1 435</b>	1 176		
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>16 545</b>	22 775	<b>16 545</b>	22 775
		<b>17 980</b>	23 951	<b>16 545</b>	22 775
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>					
	17				
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>6 230</b>	6 630	<b>6 230</b>	6 630
Saadut ennakot		<b>5</b>	10	<b>5</b>	10
Ostovelat		<b>393</b>	330	<b>43</b>	117
Velat saman konsernin yrityksille		<b>0</b>	0	<b>2 015</b>	1 050
Muut lyhytaikaiset velat		<b>683</b>	537	<b>260</b>	212
Siirtovelat		<b>425</b>	2 589	<b>377</b>	2 490
		<b>7 736</b>	10 095	<b>8 931</b>	10 510
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>25 716</b>	34 046	<b>25 476</b>	33 285
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>95 651</b>	108 500	<b>90 509</b>	104 443

<b>RAHAVIRTALASKELMA</b>				
	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
1 000 euroa	<b>2010</b>	2009	<b>2010</b>	2009
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Tilikauden voitto	<b>1 744</b>	8 462	<b>135</b>	11 167
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>0</b>	-8 974	<b>0</b>	-8 974
Satunnaiset tuotot	<b>0</b>	0	<b>0</b>	-3 152
Poistot ja arvonalentumiset	<b>2 038</b>	1 880	<b>1 025</b>	26
Rahoituserät	<b>860</b>	1 082	<b>-145</b>	232
Verot	<b>665</b>	2 980	<b>400</b>	2 818
Muut	<b>77</b>			
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	<b>-34</b>	-123	<b>-796</b>	-140
Osto- ja muiden velkojen muutos	<b>75</b>	316	<b>-114</b>	719
Maksetut korot ja rahoituskulut	<b>-1 376</b>	-2 387	<b>-1 484</b>	-2 721
Saadut korot ja rahoitustuotot	<b>558</b>	1 284	<b>1 584</b>	2 327
Maksetut verot	<b>-708</b>	-642	<b>-702</b>	-485
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>3 898</b>	3 877	<b>-98</b>	1 819
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	<b>-13 499</b>	-1 028	<b>-35</b>	-1
Investoinnit muihin sijoituksiin	<b>0</b>	-18 648	<b>-9 563</b>	-18 668
Sijoitusten myyntitulot	<b>20 297</b>	61 859	<b>20 297</b>	61 828
Verot sijoitusten myynnistä	<b>-1 954</b>	-2 103	<b>-1 948</b>	-1 181
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>4 844</b>	40 080	<b>8 750</b>	41 978
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>				
Lainojen nostot	<b>6 000</b>	35 500	<b>6 000</b>	35 500
Lainojen takaisinmaksut	<b>-12 630</b>	-72 730	<b>-12 630</b>	-72 730
Lainat konserniyhtiöille	<b>-2 500</b>	0	<b>-2 500</b>	0
Omien osakkeiden hankinta	<b>-3 588</b>	-742	<b>-3 498</b>	-582
Maksetut osingot	<b>-2 764</b>	-2 641	<b>-2 764</b>	-2 641
Rahoituksen rahavirta	<b>-15 482</b>	-40 613	<b>-15 392</b>	-40 453
Rahavarojen muutos	<b>-6 740</b>	3 344	<b>-6 740</b>	3 344
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	<b>7 211</b>	3 867	<b>7 211</b>	3 867
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<b>471</b>	7 211	<b>471</b>	7 211

## OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄTYSLASKELMA

Alla olevassa taulukossa on esitetty yhteenveto FAS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin omaan pääomaan.

1 000 euroa	1.1.2009	31.12.2009
OMA PÄÄOMA IFRS	<b>81 142</b>	<b>84 734</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	-17 361	-14 381
Johdannaissopimusten arvostaminen, suojausrahasto	881	1 127
Yrityslainakorin ja Spondan osakkeiden arvostus, arvonmuutosrahasto	1 420	438
Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus)	-177	-188
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	3 309	2 724
OMA PÄÄOMA FAS	<b>69 214</b>	<b>74 454</b>

## LASKELMA FAS:N VAIKUTUKSISTA KONSERNITASEESEEN

1 000 euroa	Viite	IFRS 31.12.2008	Oikaisut	FAS 1.1.2009
FAS AVAAVA TASE				
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet		2		2
Aineelliset hyödykkeet	a	99	77 138	77 237
Maa-alueet			23 173	23 173
Rakennukset ja rakennelmat			53 397	53 397
Koneet ja kalusto		99	182	281
Muut aineelliset hyödykkeet			3	3
Keskeneräiset hankinnat			383	383
Sijoituskiinteistöt	a	94 500	-94 500	0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	b.2.	45 481	-45 481	0
Muut osakkeet ja osuudet	b.2.		34 402	34 402
Lainat ja muut saamiset	b.2.& b.3.	7 671	12 501	20 172
Laskennalliset verosaamiset	d	631	-631	0
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>148 384</b>	<b>-16 571</b>	<b>131 813</b>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	b.1.	522	32	554
Lainat ja muut saamiset	b.3.	3 977	-7	3 970
Johdannaissopimukset	b.3.	156	-156	0
Rahavarat		3 867	0	3 867
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>8 522</b>	<b>-131</b>	<b>8 391</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>156 906</b>	<b>-16 702</b>	<b>140 204</b>

LASKELMA FAS:N VAIKUTUKSISTA KONSERNITASEESEEN				
1 000 euroa	Viite	IFRS 31.12.2008	Oikaisut	FAS 1.1.2009
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		21 027		21 027
Svop-rahasto		11 110		11 110
Arvonmuutosrahasto	b.2.	-1 051	1 051	0
Suojausrahasto	b.1.	-652	652	0
Kertyneet voittovarot	a,b.3,c,d	50 708	-13 631	37 077
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>81 142</b>	<b>-11 928</b>	<b>69 214</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat		29 405		29 405
Johdannaissopimukset	b.1.	858	-858	0
Laskennalliset verovelat	c	4 992	-3 939	1 053
		<b>35 255</b>	<b>-4 797</b>	<b>30 458</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	b.3.	1 454	6	1 460
Verojaksotus		1 842		1 842
Lyhytaikaiset korolliset velat	b.3.	37 213	17	37 230
		<b>40 509</b>	<b>23</b>	<b>40 532</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>75 764</b>	<b>-4 774</b>	<b>70 990</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>156 906</b>	<b>-16 702</b>	<b>140 204</b>
<b>TUNNUSLUKUJA</b>				
		IFRS 31.12.2008		FAS 1.1.2009
Oma pääoma /osake, euroa		3,07		2,62
Oman pääoman tuotto (ROE), %		-0,6		46,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %		1,0		33,7
Omavaraisuusaste, %		51,8		49,4

## KONSERNITULOKSEN TÄSMÄYTYSLASKELMA VUODELTA 2009

1 000 euroa	Viite	IFRS		FAS
		1.1.-31.12.09	Olkaisut	1.1.-31.12.09
Liikevaihto		10 017	0	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot		0	8 974	8 974
Kulut				
Poistot		-26	-1 854	-1 880
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	a	-4 828	4 828	0
Liiketoiminnan muut kulut		-4 379	-209	-4 588
Liikevoitto		<b>784</b>	<b>11 739</b>	<b>12 523</b>
Rahoituskulut (netto)	b.3	7 687	-8 768	-1 081
Voitto ennen veroja		<b>8 472</b>	<b>2 970</b>	<b>11 442</b>
Lask.verovelan muutos	c,d	655	-778	-123
Tuloverot		-2 857	0	-2 857
Tilikauden voitto		<b>6 270</b>	<b>2 192</b>	<b>8 462</b>
Tulos/osake, EUR		0,24	0,08	0,32

## KONSERNITASEEN TÄSMÄYTYSLASKELMA 31.12.2009

1 000 euroa	Viite	IFRS		FAS
		31.12.09	Olkaisut	31.12.09
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet	a	75	76 319	76 394
Sijoituskiinteistöt	a	90 700	-90 700	0
Muut osakkeet ja osuudet			1	1
Lainat ja muut saamiset	b.2.	7 945	-71	7 874
Laskennalliset verosaamiset	d	419	-419	0
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<b>99 139</b>	<b>-14 870</b>	<b>84 269</b>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		546	-9	537
Myytävissä olevat rahoitusvarat	b.2.	12 063	-12 063	0
Lainat ja muut saamiset	b.2. & b.3.	3 975	12 508	16 483
Johdannaispimukset	b.3.	104	-104	0
Rahavarat		7 211	0	7 211
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<b>23 899</b>	<b>332</b>	<b>24 231</b>
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<b>123 037</b>	<b>-14 538</b>	<b>108 500</b>

KONSERNITASEEN TÄSMÄYTYSLASKELMA 31.12.2009				
1 000 euroa	Viite	IFRS 31.12.09	Oikaisut	FAS 31.12.09
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		21 027	0	21 027
Omat osakkeet		-582	582	0
Svop-rahasto		11 110	-582	10 528
Arvonmuutosrahasto	b.2.	-324	324	0
Suojausrahasto	b.1.	-834	834	0
Kertyneet voittovarot	a,b.3,c,d	48 067	-13 631	34 436
Tilikauden voitto	a,b.3,c,d	6 270	2 192	8 462
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>84 734</b>	<b>-10 281</b>	<b>74 454</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat		22 775	0	22 775
Johdannaissopimukset	b.1.	1 204	-1 204	0
Laskennalliset verovelat	c	4 317	-3 142	1 175
		<b>28 296</b>	<b>-4 346</b>	<b>23 950</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	b.2.	1 391	120	1 511
Johdannaissopimukset	b.3.	32	-32	0
Verojaksotus		1 954	0	1 954
Lyhytaikaiset korolliset velat		6 630	0	6 630
		<b>10 007</b>	<b>88</b>	<b>10 095</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>38 303</b>	<b>-4 258</b>	<b>34 045</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>123 037</b>	<b>-14 538</b>	<b>108 500</b>
<b>TUNNUSLUKUJA</b>				
		IFRS 31.12.2009		FAS 31.12.2009
Oma pääoma/osake, euroa		3,23		2,84
Oman pääoman tuotto (ROE), %		7,6		11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %		8,4		11,5
Omavaraisuusaste %		68,9		68,7

### VIITTEET FAS-TASEEN TÄSMÄYTYSLASKELMAN VERTAILUTIE TOIHIN

- a Kiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon on luovuttu ja arvomuutos on kirjattu avaavassa taseessa omaan pääomaan
- b Rahoituserien arvostuserot
  - b.1. Johdannaissopimusten (suojauslaskennassa) arvostukset
  - b.2. Myytävissä olevat rahoitusvarat (yrityslainakori ja Spondan osakkeet)
  - b.3. Tuloksen kautta kirjattavat erot (johdannaiset ei-suojaus-laskennassa, efektiivisen koron jaksotus)
- c Pääosin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtuva laskennallinen verovelka, pieni osuus rahoituserien arvostuseroista
- d Rahoituserien arvostuserojen laskennallinen verosaaminen

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösihtousyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösihtous- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oyj Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

### LAATIMISPERUSTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on julkistanut vuoden 2009 tilinpäätöksen IFRS:n mukaisesti laadittuna. Yrityksen osake on poistettu NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalta 19.3.2010 ja konserni on siirtynyt vuonna 2010 FAS-raportointiin. Konsernin FAS-siirtymistase on 1.1.2009, josta on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukainen avava tase.

### KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaisesti myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

### POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:	
Toimisto- ja liikerakennukset	2 % pitoaika 50 v
Teollisuus- ja varistorakennukset	3 % pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 % jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 % pitoaika 5–10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

### RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

### MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

### YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

### NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

### LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

### ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

### LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2010	2009	Emoyhtiö 2010	2009
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	10 293	10 002	10 293	10 002
Muu myynti	34	15	34	15
	<b>10 328</b>	10 017	<b>10 328</b>	10 017
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Myyntitulo sijoituksista	0	8 973	0	8 973
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0
	<b>0</b>	8 973	<b>0</b>	8 973
<b>3. Henkilöstökulut</b>				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	769	758	769	758
Eläkemaksut	110	114	110	114
Muut henkilösivukulut	68	79	68	79
	<b>947</b>	951	<b>947</b>	951
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	7	6	7
Johdon palkkiot				
Hallituksen palkkiot	105	90	105	90
Toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot	267	171	267	171
Toimitusjohtajan palkka sisältää Martti Leistin palkan 1–4/2010 toimitusjohtajasopimuksen mukaisine korvauksineen sekä Hannu Vuorelan palkan 5–12/2010.				
<b>Eläkesitoumukset</b>				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 39.436,62 euroa. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
<b>4. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	0	2	0	2
Rakennukset ja rakennelmat	1 972	1 816	0	0
Koneet ja kalusto	41	59	25	25
Muut aineelliset hyödykkeet	25	4	0	0
Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	0	0	1 000	0
	<b>2 038</b>	1 880	<b>1 025</b>	26
<b>5. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Ylläpitokulut	3 475	2 763	7 362	6 069
Myynti- ja markkinointikulut	89	98	89	98
Ulkopuoliset palvelut	185	345	185	345
Atk-kulut	41	42	41	42
Muut hallintokulut	284	388	290	393
	<b>4 074</b>	3 636	<b>7 967</b>	6 948
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	31	51	31	51
Toimeksiannot	14	7	14	7
Veroneuvonta	0	7	0	7
Muut palkkiot	6	13	6	13
	<b>52</b>	78	<b>52</b>	78
Nettovuokratuotto	<b>6 852</b>	7 255		



<b>TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>				
1 000 euroa	<b>Konserni</b> <b>2010</b>	2009	<b>Emoyhtiö</b> <b>2010</b>	2009
<b>6. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	<b>16</b>	0	<b>1 040</b>	1 001
Debentuuritalletuksista ja yrityslainasta	<b>321</b>	850	<b>321</b>	850
Muilta	<b>189</b>	351	<b>189</b>	351
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>525</b>	1 201	<b>1 549</b>	2 202
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille			<b>-19</b>	-152
Muille	<b>-1 385</b>	-2 283	<b>-1 385</b>	-2 283
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-1 385</b>	-2 283	<b>-1 404</b>	-2 434
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-860</b>	-1 082	<b>145</b>	-232
<b>7. Satunnaiset erät</b>				
Fuusiovoitto			<b>0</b>	3 152
	<b>0</b>	0	<b>0</b>	3 152
<b>8. Tuloverot</b>				
Tuloverot sijoitusten myynnistä	<b>0</b>	2 333	<b>0</b>	2 333
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	<b>406</b>	523	<b>400</b>	485
Laskennallisen veroveljan muutos	<b>259</b>	123	<b>0</b>	0
	<b>665</b>	2 980	<b>400</b>	2 818

<b>TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>				
1 000 euroa	<b>Konserni</b> <b>2010</b>	2009	<b>Emoyhtiö</b> <b>2010</b>	2009
<b>9. Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	<b>23 252</b>	23 214		
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>1 629</b>	79		
Vähennykset 1.1.-31.12.	<b>0</b>	-40		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>24 882</b>	23 252		
Rakennukset hankintameno 1.1.	<b>68 362</b>	67 609		
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>11 099</b>	753		
Hankintameno 31.12.	<b>79 461</b>	68 362		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	<b>-16 017</b>	-14 210		
Poistot 1.1.-31.12.	<b>-1 955</b>	-1 807		
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>61 489</b>	52 344		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	<b>758</b>	646	<b>165</b>	165
Lisäykset 1.1.-31.12.	<b>153</b>	112	<b>35</b>	1
Hankintameno 31.12.	<b>911</b>	758	<b>201</b>	165
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	<b>-435</b>	-363	<b>-91</b>	-66
Poistot 1.1.-31.12.	<b>-83</b>	-71	<b>-25</b>	-25
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>393</b>	324	<b>86</b>	75

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	474	383		
Lisäykset 1.1.-31.12.	618	91		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-77	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 015	474		
<b>10. Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			38 644	39 650
Lisäykset 1.1.- 31.12.			5	3
Siirrot erien välillä 1.1.-31.12.			250	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.			-1 000	-1 009
Hankintameno 31.12.			37 899	38 644
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	34 403	0	34 401
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Sponda Oyj	0	-34 401	0	-34 401
	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			43 971	33 698
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>81 870</b>	<b>72 342</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 37,9 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 26,0 Meur. Yhdeksän kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 3,1 Meur:lla ja kolmentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 29,1 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

<b>Yhtiö</b>	<b>Konsernin omistusosuus</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus</b>
<b>Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo</b>		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku, Helsinki	100 %	100 %
Koy Nummelan Juuritie 7, Vihti	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:

Tallberg Tech Oy Ab  
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy  
Oy Neurofood Ab  
Ekomans Oy  
Tallberg Estonia Oü

1 000 euroa	<b>Konserni</b> <b>2010</b>	2009	<b>Emoyhtiö</b> <b>2010</b>	2009
<b>11. Pitkäaikaiset saamiset</b>				
Rautaruukki yrityslaina	<b>201</b>	201	<b>201</b>	201
Danske Bank 31.5.11	<b>0</b>	3 825	<b>0</b>	3 825
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	<b>0</b>	3 847	<b>0</b>	3 847
	<b>201</b>	7 874	<b>201</b>	7 874
<b>12. Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Lainasaamiset	<b>2 500</b>	0	<b>2 500</b>	0
Siirtosaamiset	<b>16</b>	0	<b>16</b>	0
	<b>2 516</b>	0	<b>2 516</b>	0

Siirtosaamiset sisältävät korkojaksotuksia 14.946,32 eur.

Lainasaaminen ja siihen liittyvä korkojaksotus ovat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:ltä.

Saaminen erääntyy 31.3.2011 ja sen korko on 16.2.2011 asti 1,571 % ja sen jälkeen 3 %.

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2010	2009	Emoyhtiö 2010	2009
<b>13. Siirtosaamiset</b>				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	6	29	6	29
Saamiset johdannaissopimuksista	0	12	0	12
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	193	1 022	193
Verojaksotus	302	0	302	0
Muut saamiset	119	28	0	0
	<b>426</b>	262	<b>1 330</b>	233
<b>14. Rahoitusarvopaperit</b>				
Rahoitusarvopaperit sisältävät debentureja ja muita likvidejä rahoitusinstrumentteja, jotka on arvostettu hankintamenoonsa ja jotka erääntyvät yhden vuoden kuluessa tilinpäätöspäivästä.				
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
Yrittäjälainakori Nordea 20.6.10	0	12 500	0	12 500
Kirjanpitoarvo	<b>3 861</b>	16 483	<b>3 861</b>	16 483
Käypä arvo (markkina-arvo/ takaisinostoarvo)	<b>3 887</b>	16 053	<b>3 887</b>	16 053
Erotus	<b>27</b>	-430	<b>27</b>	-430

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Osakkeiden lkm		Kirjanpitoarvo	
<b>15. Oma pääoma</b>				
<b>2009</b>				
Osakkeet yhteensä		26 407 030		21 027
Omia osakkeita 31.12.2009		182 509		
<b>2010</b>				
Omien osakkeiden hankinta		1 096 501		
Omien osakkeiden mitätöinti		-1 279 010		
Osakkeet yhteensä 31.12.2010		25 128 020		21 027
1 000 euroa	Konserni 2010	2009	Emoyhtiö 2010	2009
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>10 528</b>	11 110	<b>10 528</b>	11 110
Omien osakkeiden lunastus	<b>-3 498</b>	-582	<b>-3 498</b>	-582
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>7 030</b>	10 528	<b>7 030</b>	10 528

<b>TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>				
	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
1 000 euroa	<b>2010</b>	2009	<b>2010</b>	2009
Kertyneet voittovarats 1.1.	<b>42 898</b>	37 077	<b>39 604</b>	31 077
Osingonjako	<b>-2 764</b>	-2 641	<b>-2 764</b>	-2 641
Tilikauden tulos	<b>1 744</b>	8 462	<b>135</b>	11 167
Kertyneet voittovarats 31.12.	<b>41 878</b>	42 898	<b>36 975</b>	39 604
Oma pääoma yhteensä	<b>69 935</b>	74 454	<b>65 032</b>	71 159
Jakokelpoiset varats			<b>44 005</b>	50 131
<b>16. Pitkäaikaiset velats</b>				
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>4 410</b>	7 350	<b>4 410</b>	7 350
<b>17. Lyhytaikaiset velats</b>				
Velats saman konsernin yrityksille				
Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)			<b>2 015</b>	1 050
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Verojaksotus	<b>0</b>	1 954	<b>0</b>	1 954
Korkojaksotus	<b>52</b>	76	<b>52</b>	76
Suojausvelats (swap)	<b>64</b>	121	<b>64</b>	121
Henkilöstökulut	<b>116</b>	151	<b>116</b>	151
Kauppahintavaraus	<b>120</b>	120	<b>120</b>	120
Muut	<b>73</b>	168	<b>25</b>	69
	<b>425</b>	2589	<b>377</b>	2490
<b>18. Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	<b>21 575</b>	22 805	<b>21 575</b>	22 805
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	<b>-1 172</b>	-1 237	<b>-1 172</b>	-1 237
Koronvaihtosopimusten saamisen nimellisarvo	<b>0</b>	6 250	<b>0</b>	6 250
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	<b>0</b>	104	<b>0</b>	104
Kohde-etuuden arvo	<b>21 575</b>	22 805	<b>21 575</b>	22 805
Markkina-arvo	<b>-1 172</b>	-1 237	<b>-1 172</b>	-1 237

## TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2010	2009	Emoyhtiö 2010	2009
<b>19. Vakuudet ja vastuut</b>				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	22 775	29 405	22 775	29 405
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	31 919	32 919	31 919	32 919
Vakuudet yhteensä	31 919	32 919	31 919	32 919
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	258	0	4
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	1 806	382		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5–10 v) aikana.

**20. Vakuutusarvot 31.12.2010**

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

**21. Lähipiiri**

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liike-toimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

## OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 128 020	100	25 128 020	100

## OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2010

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	21	9,01	19 984 815	79,53
Kotitaloudet	209	89,70	5 139 905	20,45
Hallintarekisteri	3	1,29	3 300	0,01
	233	100,00	25 128 020	100,00

## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2010

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
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

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2010 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,6 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,3 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

## OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2010

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
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
Muut	409 732	1,63
Yhteensä	25 128 020	100,00

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 44.004.953,59 euroa, josta tilikauden voitto on 135.463,13 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 25.128.020 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 3.015.362,40 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 40.989.591,19 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 18. päivänä 2011

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

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 18. päivänä 2011

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö  
Kim Karhu, KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

#### HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

#### TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintar-

kastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätöksen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 18. helmikuuta 2011

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

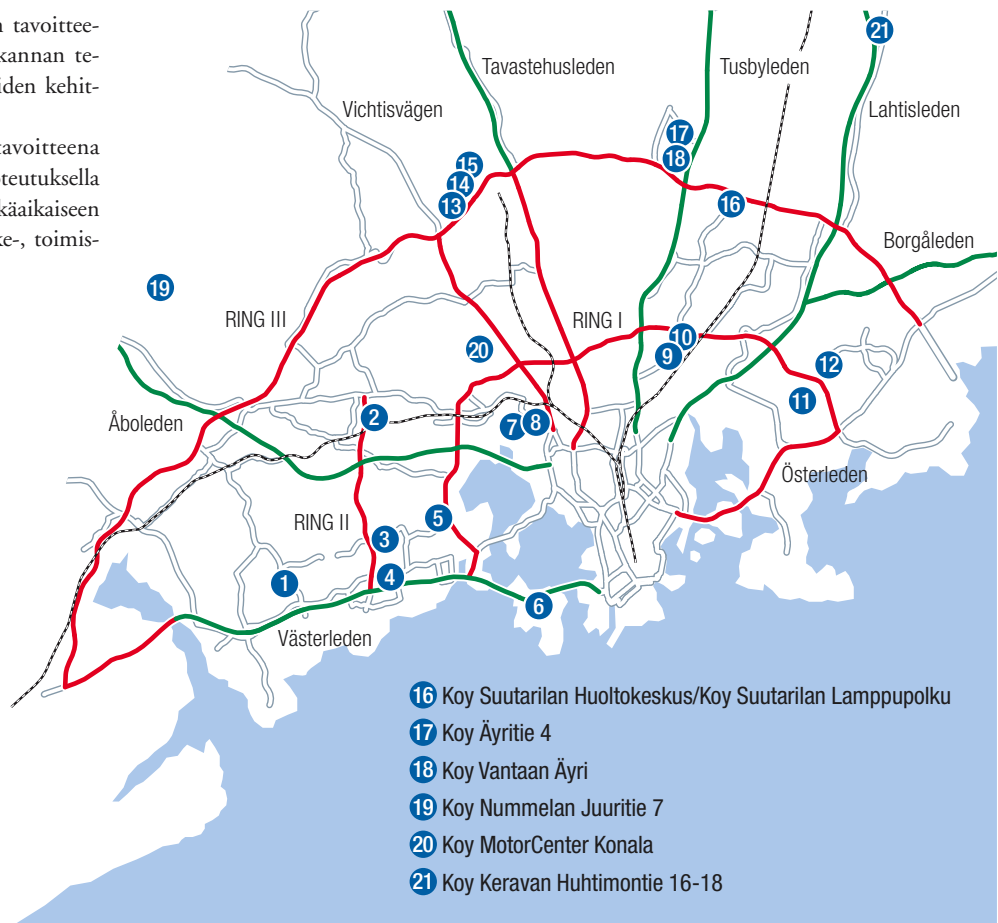
Kim Karhu  
KHT



Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjä.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomannotko 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 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
Vuokrattava ala n. 10 600 m<sup>2</sup>  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
– 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 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13**

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö  
6 600 m<sup>2</sup>  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
– Oy Albarossa Ab  
– Karanor Oy  
– Komppis-Yhtiöt Oy  
– Microtieto Suomi Oy  
– Oy Prime Development Ltd

**3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
4 600 m<sup>2</sup>  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
– Lassila & Tikanoja Oyj  
– Espoon kaupunki

**4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6**

Toimistokiinteistö  
8 300 m<sup>2</sup>  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
– Atmel Oy  
– Espotel Oy  
– Futuremark Oy  
– Nordic Cosmetics Ltd Oy  
– Office Innovations Finland Oy  
– Space Systems Finland Oy

**5 Espoo/Tapiola, Tietäjantie 12**

Toimistokiinteistö  
2 200 m<sup>2</sup>  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
– Oy Indmeas Industrial Measurements Ab  
– Sito Oy

**6 Helsinki/Lauttasaari , Gyldenintie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
3 500 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

- D & T Ravintolat Oy
- Suomen Terveystalo Oy

**7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
1 300 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

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

**8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
2 700 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Fin-Albakos Oy
- Kopio Niini Oy

**9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15**

Varastokiinteistö  
23 600 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan  
Oy Schenker East Ab:lle

**10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10**

Toimistokiinteistö  
2 500 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

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

**11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2**

Toimistokiinteistö  
2 900 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

- Helsingin kaupunki
- Non Fighting Generation Ry
- Myllypuron Huolto Oy

**12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
4 600 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

- Itella Oyj
- Helsingin Diakonissalaitos
- Konemaailma Oy

**13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6**

Liikekiinteistö  
5 900 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Eurokangas Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy

**14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
2 200 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

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

**15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
1 800 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

- Signal Partners Oy
- Scalen Oy

**16 Helsinki/Suutarila,**

**Tapulikaupungintie 37 ja Lamppupolku 5-7**

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö  
5 800 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

**17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4**

Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
9 000 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Phillips Oy
- Gunnebo Nordic Oy

**18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6**

- käyttämätöntä toimistorakennusoikeutta  
n. 24 000 kem<sup>2</sup>

**19 Vihti/Nummela, Juuritie 7**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
1 400 m<sup>2</sup>

**20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21**

Rakenteilla oleva liikerakennus  
valmistuu keväällä 2011  
2 600 m<sup>2</sup>

**Tärkeimmät vuokralaiset:**

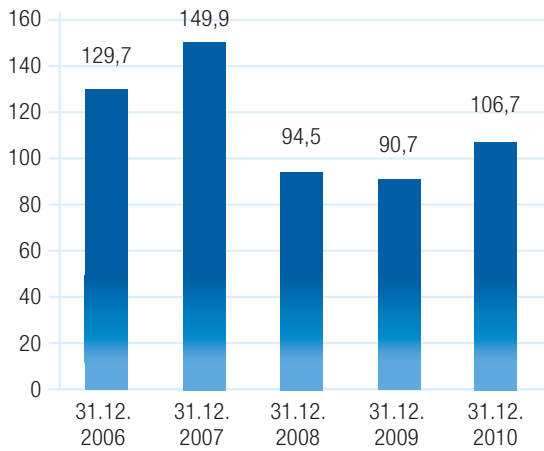
- K1 Katsastajat Oy
- Rengasmaailma Oy
- Wextra Oy

**21 Kerava, Huhtimontie 16-18**

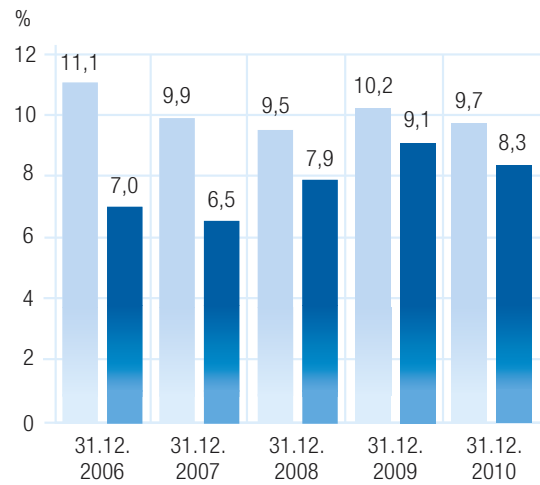
Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
6 900 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan  
Europress Group Oy:lle

## KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



## NETTOVUOKRATUOTTO-%

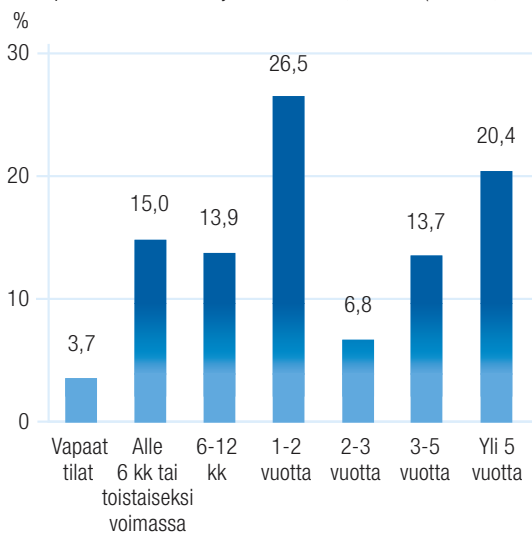


FAS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

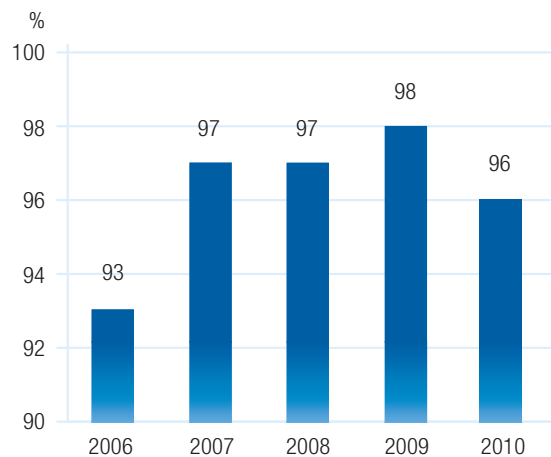
IFRS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

## VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2010

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 3,5 vuotta (2009: 2,1 vuotta)

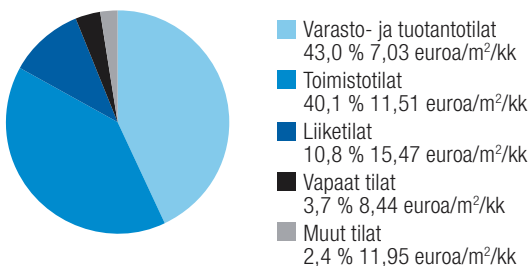


## TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2006–2010

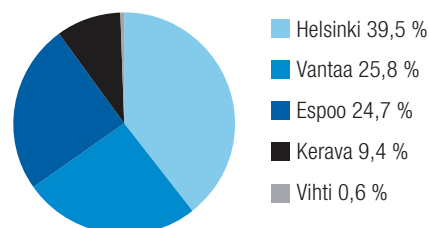


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 40,8 milj. euroa (2009: 20,7 milj.euroa).  
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

## VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M<sup>2</sup>/KK (ALV 0 %)



## KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



## KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2010

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus	----- Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup> -----					Käyttämätön rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
Koy Gylденintie 2 Lauttasaari	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
Koy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 <sup>1)</sup>	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2 Pitäjänmäki	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2 Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo Kontula	100 <sup>2)</sup>	4 620	0	2 683	1 834	103	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2 Myllypuro	100 <sup>3)</sup>	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10 Pukinmäki	100	2 508		1 596	912	0	0	2008
<b>Yhteensä</b>		<b>46 951</b>	<b>1 334</b>	<b>11 031</b>	<b>34 363</b>	<b>223</b>	<b>27 443</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 597	0	3 501	2 716	380	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7 Suomenoja	100	10 638	207	4 782	5 457	192	970	2005
Koy Kappelitie 6 Niittykumpu	100	8 310	783	7 118	289	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarinluoma	100	4 674	0	1 874	2 505	295	0	2007
Koy Tietäjantie 12 Espoo Tapiola	100	2 239	0	1 983	172	84	0	2007
<b>Yhteensä</b>		<b>32 458</b>	<b>990</b>	<b>19 258</b>	<b>11 139</b>	<b>1 071</b>	<b>8 534</b>	
<b>VANTAA</b>								
Koy Äyritie 4 Vantaa Veromies	100	8 975	0	3 479	4 844	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri Veromies	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 Tiillitie 8 Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007
Koy Tiillitie 10 Petikko	100	1 760	100	760	900	0	483	2007
<b>Yhteensä</b>		<b>18 830</b>	<b>4 461</b>	<b>5 139</b>	<b>8 578</b>	<b>652</b>	<b>28 748</b>	
<b>VIHTI</b>								
Koy Nummelan Juuritie 7	100	1 400	0	350	1 050	0	1 386	2009
<b>KERAVA</b>								
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>106 573</b>	<b>6 785</b>	<b>36 760</b>	<b>61 082</b>	<b>1 946</b>	<b>68 833</b>	

<sup>1)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

<sup>2)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

<sup>3)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



## CATELLA PROPERTY GROUP

### ARVIINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2010. Markkina-arvo määritellään IVS 2007 5.2:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvion kohteina oli 18 kohdetta, joista 17 oli samaa kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2009 ja yksi kohde oli uusi. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 19 (Motor Center Konala), viisi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaistentie 7, Tietäjäntie 12, Luomantoko 3 ja Kappelitie 6, neljä kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 10, Petikontie 6 ja Äyritie 4–6.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 96 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentialia on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pidentyi ja vuokrasopimuskannan arvo kasvoi merkittävästi. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämättöä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitseissa kiinteistöissä. Kahden kiinteistön osalta (Vihti, Nummela, Juuritie 7 ja Kerava, Huhtimontie 16–18) markkina-arvot (yhteensä 10.600.000 euroa) sisältyvät jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon ja perustuvat omistajan omaan arvioon vuosina 2009 ja 2010 toteutuneisiin kauppoihin perustuen.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satakuusimiljoonaa seitsemänsataatuhatta (106.700.000) euroa ajankohtana 31.12.2010. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 18.1.2011

Catella Property Oy  
Arviointi- ja konsultointipalvelu

Risto Vainionpää  
arviointiasiantuntija  
diplomi-insinööri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Arja Lehtonen  
Arviointipalvelun johtaja  
diplomi-insinööri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistönarvioitsija (KHK)