

24.06.2010

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n siirtyminen IFRS:stä suomalaisiin tilinpäätösperiaatteisiin (FAS)

JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT OYJ:N SIIRTYMINEN IFRS:STÄ SUOMALAIISIIN TILINPÄÄTÖSPERIAATTEISIIN (FAS)

Tässä tiedotteessa annetaan tietoja Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin siirtymisestä kansainvälisistä tilinpäätösperiaatteista (International Financial Reporting Standards, IFRS) suomalaisiin tilinpäätösperiaatteisiin (Finnish Accounting Standards, FAS) sekä selostetaan laskentaperiaatteiden muutoksia ja niiden vaikutusta konsernin siirtymätaseeseen.

1. SIIRTYMISAIKATAULU

Julius Tallberg Kiinteistöt -konserni laatii tilinpäätöksen 31.12.2010 päättyvältä tilikaudelta FAS:n mukaisena. 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 siirtyy vuonna 2010 FAS- kolmannesvuosiraportointiin.

2. FAS-SIIRTYMISTASE JA AVAAVA TASE

Konsernin FAS-siirtymistase on 1.1.2009, josta on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukainen avaava tase.

Jäljempänä selostetaan FAS-laskentaperiaatteiden käyttöönoton vaikutuksia avaavaan taseeseen. Vaikutuksista taseen varoihin, omaan pääomaan sekä varauksiin ja velkoihin esitetään erillislaskelmat.

3. KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Siirtymän keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat kiinteistöjen arvostukseen ja tästä johtuviin laskennallisiin veroihin sekä rahoitusvälineiden arvostukseen.

4. VAIKUTUKSET TASEEN VASTAAVIIN

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

IFRS:ssä kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi ja ne on arvostettu käypään arvoon. FAS:n mukaisesti aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. Kiinteistöjen tasearvo alenee FAS avaavassa taseessa 1.1.2009 17,4 miljoonaa euroa arvostuskäytäntömuutoksen takia.

Rahoitusvälineet

Rahoitusvarat on FAS:n mukaan kirjattu KPL 5:2 §:n mukaan hankintamenoon tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan. IFRS:n mukaan rahoituserät on luokiteltu seuraaviin ryhmiin :

- Myytävissä olevat rahoitusvarat: kirjattu käypään arvoon, arvostuserot omaan pääomaan
- Lainat ja muut saamiset: arvostettu jaksotettuun hankintamenoon
- Johdannaissopimukset: suojauslaskennan piirissä olevat kirjattu käypään arvoon, arvostuserot

omaan pääomaan. Suojauslaskennan ulkopuolisten johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjattu tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvarojen arvostuskäytännön muutos lisää rahoitusvälineiden tasearvoa 1,3 miljoonaa euroa FAS avaavassa taseessa.

Laskennalliset verosaamiset

Laskennallisten verosaamisten pieneneminen 0,6 miljoonaa euroa johtuu rahoitusvarojen kirjaamisesta FAS:n mukaan alkuperäiseen hankintamenoonsa IFRS:n käyvän arvon sijasta.

5. VAIKUTUKSET OMAAN PÄÄOMAAN

Kertyneet voittovarot ja muut oman pääoman rahastot

Keskeisin FAS-muutos on kiinteistöjen arvostus suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintamenoon IFRS:n käyvän arvon mallin sijasta. Arvostusmuutoksen vaikutuksesta oma pääoma pienenee FAS avaavassa taseessa 13,5 miljoonaa euroa, kun laskennalliset verot huomioidaan. Rahoitusvälineiden arvostuskäytännön muutos parantaa omaa pääomaa 1,6 miljoonaa euroa.

6. VAIKUTUKSET VIERAASEEN PÄÄOMAAN

Laskennallinen verovelka

Laskennalliset verot on laskettu IFRS:n mukaan kaikista kirjanpidon ja verotuksen välisistä väliaikaisista eroista. Luovuttaessa IFRS:n mukaisesta sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen käypään arvoon arvostamisesta pienenee laskennallinen verovelka 3,9 miljoonaa euroa. FAS:n mukaisessa konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan.

Rahoitusvälineet

Siirryttäessä rahoitusvarojen ja -velkojen kirjaamisessa FAS:n mukaiseen hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan, poistuu taseen vieraasta pääomasta IFRS:n mukaista arvostuseroa 0,8 miljoonaa euroa.

7. OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA

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

1000 euroa

	1.1.2009	31.12.2009
Oma pääoma IFRS	81 142	84 734
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	-17 361	-14 381
Johdannaissopimusten arvostaminen, suojaurahasto	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		69 214	74 454

8. LASKELMA FAS:N VAIKUTUKSISTA KONSERNITASEESEEN (1000 EUR)

FAS AVAAVA TASE

VASTAAVAA	Viite	IFRS		FAS
		31.12.2008	Oikaisut	1.1.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet		2		2
Aineelliset hyödykkeet	a	99	77 138	77 237
Sijoituskiinteistöt	a	94 500	-94 500	0
Myytävässä 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
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		148 384	-16 571	131 813
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
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		8 522	-131	8 391

VASTAAVAA YHTEENSÄ		156 906	-16 702	140 204
---------------------------	--	----------------	----------------	----------------

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

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

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		81 142	-11 928	69 214
----------------------------	--	---------------	----------------	---------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikaiset korolliset velat		29 405		29 405
Johdannaissopimukset	b.1.	858	-858	0
Laskennalliset verovelat	c	4 992	-3 939	1 053

		35 255	-4 797	30 458
--	--	---------------	---------------	---------------

Lyhytaikainen vieras pääoma

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

	40 509	23	40 532
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	75 764	-4 774	70 990
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	156 906	-16 702	140 204

Tunnuslukuja

	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

	Viite	IFRS 1.1.- Oikaisut 31.12.09	FAS 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		784	11 739	12 523

Rahoituskulut (netto)	b.3	7 687	-8 768	-1 081
Voitto ennen veroja		8 472	2 970	11 442
Lask.verovelan muutos	c,d	655	-778	-123
Tuloverot		-2 857	0	-2 857
Tilikauden voitto		6 270	2 192	8 462
Tulos/osake, EUR		0,24	0,08	0,32

**KONSERNITASEEN TÄSMÄYTYSLASKELMA
31.12.2009**

VASTAAVAA	Viite	IFRS 31.12.09	Oikaisut	FAS 31.12.09
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		99 139	-14 870	84 269
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		546	-9	537
Myytavissä olevat rahoitusvarat	b.2.	12 063	-12 063	0
Lainat ja muut saamiset	b.2. & b.3.	3 975	12 508	16 483

Johdannaissopimukset	b.3.	104	-104	0
Rahavarat		7 211	0	7 211
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		23 899	332	24 231
VASTAAVAA YHTEENSÄ		123 037	-14 538	108 500
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
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
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		84 734	-10 281	74 454
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
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
		28 296	-4 346	23 950

Lyhytaikainen vieras pääoma

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
		10 007	88	10 095
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		38 303	-4 258	34 045
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		123 037	-14 538	108 500

Tunnuslukuja

	IFRS 31.12.09	FAS 31.12.09
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 vertailutietoihin

- a Kiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon on luovuttu ja arvonmuutos 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 verosääminen

9. YHTEENVETO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT -KONSERNIN KANNALTA MERKITTÄVIMMISTÄ FAS-TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEISTA

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 mukaista 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:

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 saneerauskustannukset poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuon tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

Myynnin tuloutus

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

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 suuruisena.

Espoossa 23.06.2010

Hallitus