

21/2007

30.10.2007

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-30.9.2007

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSITARKASTUS 1.1. - 30.9.2007 (IFRS)

PÖRSSITIEDOTE
30.10.2007

Yhtiön kahdeskymmenes toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1-9/2007	1-9/2006	1-12/2006
Liikevaihto 1000	8 202	7 662	10 447
Voitto ennen veroja (1000)	11 921	6 355	20 674
Operatiivinen kassavirta (1000) *)	12 151	2 432	3 738
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj.)	151,2	116,4	129,7
Sijoituskiinteistöjen lisäys (milj.)	37,6	5,3	5,3
Kiinteistöomaisuuden myyntituotot (milj.)	24,9	0	0
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä ()	3,22	2,44	2,95
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	56%	54%	58%
Korkosuojausaste	61%	60%	63%
Vuokrausaste	93%	96%	93%

*) Operatiivisen kassavirran laskentakaava:

Liikevoitto +/- kiinteistöomaisuuden myyntivoitot / -tappiot, ./.
nettokassavirtakorot, +/- kassavirtaverot ja +/- kiinteistöomaisuuden arvonmuutos

VUODEN 2007 NÄKYMÄT LYHYESTI

Liikevaihto ja erityisesti operatiivinen kassavirta ovat kasvaneet edellisen vuoden tasosta johtuen tehdyistä kiinteistökaupoista.

- Vuoden 2007 arvonnousu on ollut katsauskaudella huomattava, mutta edellisen vuoden kaltaista ennätysellistä arvonnousua ei ole odotettavissa kuluvalle vuodelle.

- Vuokrausasteen arvioidaan nousevan.

- Vantaan Aviapolikseen rakennettavan ECONIA BUSINESS PARKIN markkinointi on käynnistetty yhteistyössä Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa.

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Catella Property Oy:n mukaan Suomen kiinteistömarkkinoilla toimitilakiinteistöjen kaupankäynnin volyyymi tulee saavuttamaan vähintään viime vuoden tason ja kansainvälisten sijoittajien osuus on edelleen nousussa. Hyvien sijoituskohteiden kysyntä ylittää tällä hetkellä niiden tarjonnan voimakkaimmin

pääkaupunkiseudulla. Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat viimeisen neljänneksen aikana pysyneet ennallaan. Helsingin ydinkeskustan prime-investointikohteiden nettotuottovaatimus on tällä hetkellä noin 4,8-5,2 %. Ydinkeskusta-alueen ulkopuolella sijaitsevan toimistotalon nettotuottovaatimus on tasolla 5,7-7,3 % kohdekohtaisista ominaisuuksista riippuen.

TOIMITILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla oli Catella Property Oy:n mukaan elokuussa 2007 tyhjää tilaa noin 8,4 %. Tyhjien liike- ja logistiikkatilojen määrä oli 1,7-2,5 %:n tasolla, joten näissä tilatyypeissä on edelleen ylikysyntää.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

KIINTEISTÖMYYNIT

Ensimmäisellä neljänneksellä toteutuneiden KOy Helsingin Kanavaranta 7:n ja KOy Nahkahousuntie 3:n osakekauppojen jälkeen ei ole myyty sijoituskiinteistöjä.

KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hankki 28.9.2007 tehdyllä kaupalla Hannu ja Airi Sohlbergiltä Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 2:n koko osakekannan. Kyseisestä kaupasta oli tehty esisopimus jo edellisellä katsauskaudella, jolloin Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 13.6.2007 Hannu ja Airi Sohlbergiltä kuuden kiinteistöyhtiön kaikki osakkeet. Tämän lisäksi ensimmäisellä neljänneksellä toteutuivat SK Property Oy:n osakekannan ja Tietäjäntie 12:n kiinteistön hankinnat.

Kiinteistöomaisuuden vuokrausaste on tällä hetkellä 93 % (96 % 30.9.2006). Yhtiön omavaraisuusaste oli 56 % 30.9.2007 (54 % 30.9.2006).

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.3.2007 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2006 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,34 /osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Kaj Hedvall, Kari Jordan, Susanna Renlund, Kari Sainio, Martin Tallberg ja Thomas Tallberg. Hallituksen tulokinnan mukaan valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Kaj Hedvall, Kari Jordan ja Kari Sainio.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, tilintarkastusyhteisö.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen osakesarjojen yhdistämisestä. Yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Yhtiön noteerattomat osakkeet, yhteensä 621 575 osaketta, haettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi OMX Pohjoismaiseen Pörssiin. Lisäksi haettiin yhtiön osakkeen uudeksi kaupankäyntitunnukseksi JTK1V.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Muutokset koskivat yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääoman, nimellisarvon sekä erisarjaisten osakkeiden poistamista. Lisäksi päätettiin, että yhtiökokouskutsu voidaan toimittaa aikaisintaan kolme kuukautta ja vähintään 17 päivää ennen kokousta, julkaisemalla kutsu yhdessä sanomalehdessä tai kirjeellä. Muilta osin pykäläliä muutettiin vastaamaan uuden osakeyhtiölain vaatimuksia.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajille osakeomistuksen mukaisessa suhteessa muuttamatta yhtiön osakepääomaa. Hallitus voi antaa, yhdessä tai useammassa erässä, enintään 21.000.000 uutta osaketta. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutus on rekisteröity kaupparekisteriin 15.3.2007.

Hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Osakeannin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 25 077 030 osakkeeseen. Päätös rekisteröitiin kaupparekisteriin 26.3.2007.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 31.5.2007 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous:

1. valtuutti hallituksen päättämään enintään 1.253.850 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Yhtiön osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Helsingin Pörssissä muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa edellyttäen että suunnattuun hankkimiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.
2. valtuutti hallituksen päättämään yhtiön yhdestä tai useammasta osakeannista sekä osakeyhtiölain (624/2006) 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:
Hallitus valtuutettiin päättämään annettavien yhtiön osakkeiden ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lukumäärästä kuitenkin siten, että tämän valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 18 000 000 yhtiön osaketta. Hallitus valtuutetaan päättämään kaikista muista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Tämä valtuutus koskee sekä yhtiön uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintää koskevasta etuoikeudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten osakkeiden käyttäminen vastikkeena mahdollisissa yrityshankinnoissa tai muissa yhtiön liiketoimintaan kuuluvissa järjestelyissä, investointien rahoittamiseksi tai osana yhtiön henkilöstön kannustinjärjestelmää.
3. päätti yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6.109.233,27 euroa kokonaisuudessaan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ylikurssirahaston alentaminen tapahtuu vastikkeetta, eikä se vaikuta yhtiön osakkeiden lukumäärään, yhtiön osakkeiden tuottamiin oikeuksiin eikä osakkeenomistajien omistukseen yhtiössä. Ylikurssirahaston alentaminen saatetaan päätökseen syksyn aikana.

Ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutus päätökset on merkitty kaupparekisteriin 7.6.2007. Yhtiön hallitus päätti 13.6.2007 suunnata Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta 1,33 miljoonaa osaketta, joka vastaa noin 5,04 % yhtiön kaikista osakkeista ja näiden tuottamista äänistä. Suunnatun annin kokonaisarvo oli noin 5,0 miljoonaa euroa.

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli 8,2 miljoonaa euroa (7,7 miljoonaa euroa) eli 7 % suurempi edellisvuoteen verrattuna. Voitto ennen veroja oli 11,92 miljoonaa euroa (6,36 miljoonaa euroa) eli 88 % parempi kuin edellisellä vuonna.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2007-2017 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä 30.9.2007 yhteisarvoltaan 25,3 miljoonaa euroa (20,6 miljoonaa euroa). Nämä suojaukset edustavat 61 %:n korkosuojausastetta (60 %), kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojaus+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

30.9.2007 tilanteessa yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu.

Konsernin sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien arvonmuutos oli 1.1.- 30.9.2007 seuraava:

Milj.euroa	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo	144,6	114,4	96,3
Myytävänä olevien omaisuuserien markkina-arvo	6,6	2,0	33,4
Yhteensä	151,2	116,4	129,7
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	-	-1,0	-1,1
Yhteensä	151,2	115,4	128,6
Sijoituskiinteistöjen lisäys	37,7	5,3	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys	-24,9	-	-
Sij.kiinteistöjen käyvän arvon muutos	8,7	3,4	16,5
Muutos yhteensä	21,5	8,7	21,8

Tuloslaskelman arvon muutos, 9,1 miljoonaa euroa, sisältää 0,3 miljoonan euron arvonmuutosrahaston ja vastaavan laskennallisen verovelan purkamisen, joka liittyy yhtiön SK Property Oy:n omistusosuuden lisäykseen. Konsernin oma pääoma nousi 85,1 miljoonaan euroon (62 miljoonaa euroa 30.9.2006) eli 37 % ja osakekohtainen oma pääoma 3,22 euroon (2,51 euro) eli 29 %.

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-30.9.2007 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 607.273 kappaletta (2,38 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2.150.590,27 euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 2,97 ja 4,10 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 30.9.2007 oli 3,59 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.9.2007 oli 94.801.238 euroa.

Konsernin riskiarvioinnin mukaan konsernin strategisten tavoitteiden riskitaso on alhainen. Vuokralaisportfolion, kilpailijoiden ja toimintaympäristön, alihankkijoiden ja toimittajien osalta riskitasoa voidaan pitää alhaisena. Myös toiminnan rahoituksen ja investointien osalta riskitaso on alhainen. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt merkittävät korkosuojaussopimukset ajalle 2007-2017. Yritys on lisäksi varautunut vahinko- ja vastuuriskien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän johdosta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitaso pidempiaikaisissa poissaoloissa on ollut korkeahko. Tämä riski on pienentynyt, kun yhtiölle palkattiin kaksi uutta toimihenkilöä kesän aikana.

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

VUODEN 2007 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Kesän ja alkusyksyn kansainvälisten rahoitus- ja pääomamarkkinoiden epävarmuus on vaikuttanut Suomen kiinteistömarkkinoihin vain siten, että sijoittajat analysoivat riskejä entistä tarkemmin ja lainoitusaste on pienentynyt.

Catella Property Oy:n mukaan sijoittajien tuottovaatimukset eivät ole juurikaan

nousseet, sillä voimakas kysyntä on pitänyt tuottovaatimukset alhaisina. Lyhyiden korkojen nousua on kompensoinut usko vuokratasojen nousuun.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 30.9.2007 edelleen korkea ollen noin 34 miljoonaa euroa (30.9.2006: noin 38 miljoonaa euroa), mutta sen keskimääräinen kestoaika on laskenut 2,7 vuoteen (30.9.2006 3,4 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihto kasvaa edellisen vuoden tasosta ja vuokrausasteen arvioidaan nousevan. Yhtiö allekirjoitti Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa 4.10.2007 Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan ECONIA BUSINESS PARKIA koskevan markkinointi- ja hankekehityssopimuksen. Sopimuksen mukaan osoitteeseen Äyritie 6 suunnitellaan asiakaslähtöistä, ekologista, teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista toimistorakentamista. Hankkeen koko on noin 24 000 kem² ja se on tarkoitus toteuttaa vaiheittain vuokrauksen etenemisen mukaisesti.

Hankkeen nimi, ECONIA BUSINESS PARK, kuvastaa kohteen sisältämää ekologista imagoa. ECONIAN suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota edistyksellisten teknologioiden soveltamiseen ja energian säästöön unohtamatta kuitenkaan toimivuutta ja viihtyvyyttä, jotka ovat avaimia vuokralaisten toiminnan tehokkuuden kasvuun. ECONIAN sijainti on mitä näkyvin ja saavutettavuus erinomainen lentokentän, Jumbon kauppakeskuksen ja Flamingon viihtymiskeskuksen välittömässä läheisyydessä Kehä III:n varrella. Hankkeen markkinointi on jo käynnistetty ja rakentaminen alkaa heti, kun käynnissä olevia vuokrausneuvotteluja on saatu päätökseen.

Sijoituskiinteistöjen arvomuutosta on vaikea ennakoida, mutta pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä. Vuoden 2007 aikana toteutunut arvonnousu on ollut huomattava eli 9,1 miljoonaa euroa, mutta edellisen vuoden kaltaista ennätyslistä arvonnousua (16,5 milj. euroa) ei ole kuitenkaan todennäköisesti odotettavissa kuluvana vuonna. Sijoituskiinteistöjen edellisvuotta maltillisemmän arvonnousun vuoksi konsernin tulos tulee laskemaan edellisestä vuodesta.

Yhtiön strategisena tavoitteena on jatkaa yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattamista käyttämällä maksuvälineenä suunnattua antia osana kauppaa. Yhtiön hallituksella on edelleen noin 16,7 miljoonan osakkeen antivaltuus käyttämättä.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä. Yhtiö on kasvattanut osinkoa vuosittain jo 11 vuoden ajan.

LAADINTAPERIAATTEET

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti. Yhtiö on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2006. Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat on huomioitu mutta niillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta. Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 30.10.2007
Hallitus

TUNNUSLUVUT		1-9/07		1-9/06		1-12/06	
-------------	--	--------	--	--------	--	---------	--

Vuokrausaste, %			93		96		93
Liikevaihto			8202		7662		10447
Liikevoitto			13137		7473		22167
Tulos/osake, eur			0,34		0,18		0,62
Oma pääoma /osake, eur			3,22		2,51		2,95
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			14,3		10,0		21,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.			14,6		10,0		23,2
Omavaraisuusaste, %			56,1		54,3		57,7
Bruttoinvestointi							
t							
käyttöomaisuuteen, Meur			37,7		5,3		5,3
Bruttoinvestointi							
t							
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta			459,7		68,7		50,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6		4		4

KONSERNIN TULOSLASKELMA						
	Toteuma 30.9.2007		Vertailukausi 31.12.2006			
1000 EUR	7-9/2007	1-9/2007	7-9/2006	1-9/2006	1-12/2006	
LIIKEVAIHTO	3 060	8 202	2 649	7 662	10 447	
Kulut						
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	- 114	-383	-106	-288	- 586	
Poistot	-3	-8	-4	-12	-16	
Sijoituskiinteistöjen						

käyvän arvon muutos	7 120	9 141	1 685	3 428	16 525
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-989	-3 066	-1 004	-2 953	-3 701
Liiketoiminnan muut kulut	-127	-749	-66	-364	-502
LIIKEVOITTO	8 947	13 137	3 154	7 473	22 167
Rahoitustuotot	35	94	90	104	128
Rahoituskulut	-554	-1 310	-421	-1 222	-1 621
Voitto ennen veroja	8 428	11 921	2 823	6 355	20 674
Tuloverot	-2 306	-3 289	-874	-1 816	-5 351
KATSAUSKAUDEN VOITTO	6 122	8 632	1 949	4 539	15 323
Tulos/osake, EUR					
Laimennettu ja laimentamaton	0,24	0,34	0,08	0,18	0,62
KONSERNITASE					
1000 EUR		30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006	
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet		73	36	33	
Aineettomat hyödykkeet		4	6	6	
Sijoituskiinteistöt		144 600	114 400	96 300	
Myytavissä olevat sijoitukset		0	589	748	
Saamiset		0	309	309	
Laskennalliset verosaamiset		0	113	113	
		144 677	115 454	97 509	

Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 645	264	931
Rahavarat	169	1	1
	1 814	265	932
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	6 600	0	31 200
VARAT YHTEENSÄ	153 091	115 719	129 641
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	6 109	6 109	6 109
Arvonmuutosrahasto	0	73	191
Suojausrahasto	119	29	150
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 001	0	0
Kertyneet voittovarot	44 191	30 270	30 270
Kauden voitto	8 632	4 539	15 323
Oma pääoma yhteensä	85 080	62 047	73 070
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	44 745	27 881	26 484
Muut velat	1 400	1 400	1 400
Laskennalliset verovelat	12 825	9 150	12 911
Pitkäaikaiset velat yhteensä	58 970	38 431	40 795
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	4 101	1 033	3 015
Lyhytaikaiset korolliset velat	4 941	14 208	12 761

Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 042	15 241	15 776
Velat yhteensä	68 012	53 672	56 571
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	153 091	115 719	129 641
Korolliset velat	49 686	42 089	39 245
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA			
1000 EUR	1-9/07	1-9/06	1-12/06
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden voitto	8 632	4 539	15 323
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	8	12	16
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-9 141	-3 430	-16 524
Rahoituserät	1 216	1 118	1 493
Verot	3 289	1 371	5 351
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	261	666	413
Osto- ja muiden velkojen muutos	-379	-507	-590
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 268	-1 116	-1 593
Saadut korot	94	7	30
Maksetut verot	-377	-474	-442
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 335	2 186	3 477

INVESTOINTIEN NETTO-			
RAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja			
aineellisiin hyödykkeisiin	-47	-5	-5
Aineellisten hyödykkeiden			
myyntiennakot	0	0	1 525
Investoinnit	-32 401	-5 255	-5 261
sijoituskiinteistöihin			
Sijoitusten myyntitulot	21 239	27	27
Saadut osingot	0	84	98
INVESTOINTIEN NETTO-	-11 209	-5 150	-3 616
RAHAVIRTA			
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	22 100	6 981	6 469
Lainojen takaisinmaksut	-11 657	-2 740	-5 052
Maksetut osingot	-1 402	-1 278	-1 278
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	9 042	2 963	139
Rahavarojen muutos	168	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	1	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN			
LOPUSSA	169	1	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA
(1000 EUR)

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Arvonm. rahasto	Suojaus- rahasto	Sij. vapaan opo:n rahasto	Kert. voitto- varat	Yht.
OMA PÄÄOMA							
1.1.06	21027	6109	277	-190	0	31547	58770
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan							
kirjatut voitot				296			296
Laskennalliset							

verovelat				- 77				- 77
Myytävissä olevat sijoitukset								
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta				-276				-276
Omaan pääomaan kirjatut tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				72				72
Kauden tulos							4539	4539
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-204	219	0	4539	4554
Osingonjako							-1278	-1278
Oma pääoma								
30.9.06	21027	6109	73	29	0		34808	62047
Oma pääoma								
31.12.2006	21027	6109	191	150	0		45593	73070
Oma pääoma								
1.1.2007	21027	6109	191	150	0		45593	73070
Myytävissä olevat sijoitukset								
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta								-258
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot								67
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot								-42
Laskennalliset verovelat								11
Suunnattu anti						5001		5001
Kauden tulos							8632	8632
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-191	-31	5001	8632	13411
Osingonjako							-1402	-1402
Oma pääoma								
30.9.07	21027	6109	0	119	5001		52823	85080

MUUTOKSET OSAKKEISSA								Yhteensä
31.12.2006			A-osakkeet	565070				
			B-osakkeet	3557930				
			Yhteensä	4123000				4123000
15.3.2007			uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56505				4179505
26.3.2007			Maksuton osakeanti 1:5	20897525				25077030
19.6.2007			Suunnattu anti	1330000				26407030

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO
(1000 EUR) 1-9/07 1-9/06 1-12/06

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	96 300	105 700	105 700
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	0	5 255	5 261
Hankitut sijoitus- kiinteistöt	37 645	0	0
Siirto myytävissä olevista sijoituksista	489	0	0
Velkaosuus	1 445	0	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	8 721	3 445	16 539
Siirto myytäviin sijoituksiin	0	0	-31 200
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	144 600	114 400	96 300

Myytävänä olevat
pitkäaikaiset
omaisuuserät

6 600	0	31 200
151 200	114 400	127 500

JOHDANNAISSOPIMUKSET
(1000 EUR)

30.9.07	30.9.06	31.12.06
---------	---------	----------

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset,
pääoman nimellisarvo

Positiivinen käypä arvo

25 267	20 645	19 690
179	20	198

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET
JA VASTUUT
(1000 EUR)

Rahoituslaitoslainat ja
muut velat joista vakuus

annettu

Omasta velasta annetut
vakuudet

Kiinnitykset

Pantatut sijoituskiinteistö-
osakkeet

50 843	43 489	40 402
46 168	51 420	49 120
22 937	0	0

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet