



1987 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 00 - 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

VUOSIKERTOMUS 2006

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2006

Yhtiön yhdeksästoista toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernin tuloslaskelma	7
Konsernin rahavirtalaskelma	7
Konsernitase	8
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	9
Konsernin liitetiedot	10
Tunnusluvut	21
Tunnuslukujen laskentakaavat	21
Osakepääoma ja osakkeet	22
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Emoyhtiön tuloslaskelma	23
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	23
Emoyhtiön tase	24
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	25
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	27
Tilintarkastuskertomus	27
Hallinto ja johtaminen	28
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	32
Kiinteistöomaisuusanalyysit	35
Kiinteistöyhteenvedo	36
Arviointilausunto	37

Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 7. päivänä 2007 klo 16.30 Kansallissalissa, Aleksanterinkatu 44, 00100 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- 1) Yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat
- 2) Hallituksen ehdotukset:
 - osakesarjojen yhdistämisestä
 - suunnatusta, maksuttomasta osakeannista
 - yhtiöjärjestyksen muutoksesta
 - valtuutuksesta myöhempisiin osakeanteihin

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 23.2.2007 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön konttoriin viimeistään perjantaina maaliskuun 2. päivänä 2007 ennen klo 16.00 joko

- puhelimitse numeroon 0207 420 705/Ritva Savaspuro-Olli tai
- kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, Karapellontie 11, 02610 Espoo tai
- sähköpostitse ritva.savaspuro@tallberg.fi tai
- yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.jtkoyj.com / yhteydenotto.

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- tai Y-tunnuksensa.

Mahdollisesta valtakirjasta, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää osakkeenomistajan äänioikeutta kokouksessa, pyydetään ilmoittamaan ilmoittautumisen yhteydessä ja valtakirja pyydetään jättämään tai toimittamaan yhtiön konttoriin yllä mainitulla osoitteella ilmoittautumisajan kuluessa.

Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen-, nimen- ja omistusmuutokset siihen arvo-osuusrekisteriin, jossa heillä on arvo-osuustili.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2006 jaetaan osinkoa 0,34 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 12.3.2007 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osingonmaksun alkamispäivä on 19.3.2007.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2007

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2006 julkaistetaan tiistaina 6.2.2007.

Yhtiö julkaisee kolme osavuositiedotusta vuonna 2007:

- keskiviikkona 9.5.2007 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,
- torstaina 9.8.2007 toiselta vuosineljännekseltä ja
- tiistaina 30.10.2007 kolmannelta vuosineljännekseltä

Vuosikertomus lähetetään yhtiön rekisteröidyille osakkeenomistajille. Niitä voi myös tilata osoitteesta: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02611 Espoo tai puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla ritva.savaspuro@tallberg.fi tai kotisivujen kautta. Osavuositiedotukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com. Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

KONSERNI LYHYESTI (IFRS)

	31.12.2006	31.12.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	129,7	107,9
- muutos %	+20,2	+11,2
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	73,1	58,8
- muutos %	+24,3	+13,9
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	17,72	14,25
Omavaraisuusaste %	57,7	54,4

	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Liikevaihto, milj. euroa	10,4	9,8
- muutos %	+6,9	-1,0
Voitto ennen veroja, milj.euroa	20,7	9,3
- muutos %	+123,4	+68,4
Osinko/osake, euroa	0,34 ⁽¹⁾	0,31

1) Hallituksen ehdotus

Dynaaminen ja aktiivinen vuosi 2006 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n tähänastisen historian paras.

Tilikauden päättyessä konsernin ulkopuoliseen arvioon perustuva konsernin kiinteistöomaisuuden arvo oli noin 130 miljoonaa euroa eli lisäystä edelliseen vuoteen verrattuna oli 20 %. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi lähes 18 euroon eli noin 24 %. Liikevaihto nousi 7 % eli 10,4 miljoonaa euroon. Tulos ennen veroja oli 20,7 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2005 oli 9,3 miljoonaa euroa eli tulos nousi 123 %. Tulosparannus johtui pääosin kiinteistöomaisuuden 16,5 miljoonan euron arvonnoususta, josta 15.1.2007 realisoitiin noin kolmannes Koy Helsingin Kanavaranta 7:n myynnin seurauksena.

Konsernin tilikauden investoinnit muodostuivat Koy Liukumäentie 15:n 5,3 miljoonan euron laajennuksesta. Vuoden 2007 tammikuussa yhtiö investoi noin 10 miljoonaa euroa ostamalla pitkäaikaiselta yhteistyökumppanilta CarVal Investors'ilta (ent. Cargill Inc.) sen enemmistöosuuden SK Property Oy:stä. SK Property Oy:n hallinnoinnin ja markkinoinnin tehostamisella ja rahoitusrakenteen muutoksella on tavoitteena parantaa olennaisesti ko. yhtiön toiminnan tulosta vuoden 2007 aikana.

Helsingin Arvopaperipörssissä noteeratun yhtiön B-osakkeen kurssi 31.12.2006 oli 18,70 euroa (31.12.2005; 13,40 euroa), joten kurssi nousi 40 %. Yhtiön P/E-luku oli 5.

Konsernin toimintavuotta voidaan pitää tuloksen ja osakekohtaisen oman pääoman kehityksen kannalta erinomaisena. Sijoitetun pääoman tuotto oli 21,2 % (2005: 11,6 %) ja oman pääoman tuotto 23,2 % (2005: 12,2 %) omavaraisuusasteen ollessa 58 % (2005: 54 %).

Kiinteistöalan kehitystä tarkasteltaessa on perusteltua arvioida kehitystä ja tuloksia pitkällä aikavälillä eikä keskittyä vain kvartaalitarasteluun. Näin tarkasteltuna konsernin kasvu on ollut tasapainoista ja se on tapahtunut ilman mainittavaa riskinottoa.

Konserni on kymmenen viime vuoden (1997-2006) aikana kasvanut merkittävästi. Kiinteistöomaisuuden arvo on noussut 45,8 miljoonasta eurosta 129,7 miljoonaa euroon eli lähes kolminkertaistunut. Nettovarallisuus verovelan jälkeen on noussut 34,6 miljoonasta eurosta 73,1 miljoonaa euroon eli yli kaksinkertaistunut. Yhtiö on jakanut kaikkina ko. vuosina lisäksi kasvavaa osinkoa. Suomalaisen standardin (FAS) mukaisesti laskettu nettovuokratuotto on samana aikana noussut 11 %:iin, joten se on lähes kaksinkertaistunut. Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste on säilynyt korkeana. Yhtiön rahoitusrakenne on koko ajanjakson pysynyt tavoitteen mukaisena huolimatta merkittävästä investoinneista.

VUODEN 2007 NÄKYMÄT

Vuonna 2006 suotuisassa markkinatilanteessa toteutetut myynnit alentavat väliaikaisesti vuoden 2007 kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta tammikuussa 2007 toteutetulla SK Property Oy:n hankinnalla ja vuoden 2007 suunnitelmien mukaisilla jalostushankkeilla kiinteistöomaisuuden arvon aleneminen jäänee lyhytaikaiseksi. Konsernin lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä kiinteistömyynneistä huolimatta. Ilman olennaisia kiinteistömarkkinoiden häiriöitä yhtiön tuloskehitys luo edellytykset osingonjaon maltilliselle kasvattamiselle myös kuluvana vuonna. Vuoden 2006 kaltaista voimakasta kiinteistöjen arvonnousua ei kuitenkaan ole odotettavissa vuonna 2007.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2006 noin 36 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kesto aika noin 3,4 vuotta. Myös yhtiön rahoituksen korkoriskit ovat alaiset tehtyjen korkosuojauksen ansiosta.

Yhtiön osinkoehdotus on 0,34 euroa/osake ja jaettavan osingon määrä on kasvanut jo yksitoista vuotta peräkkäin.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusasetavoitteen puitteissa myös jatkossa.

Haluun kiittää kaikkia asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme tuloksekkaasta ja pitkäjänteisestä yhteistyöstä. Myös henkilöstö ansaitsee parhaimmat kiitokseni arvokkaasta ja tuloksellisesta työstä, jota ilman yhtiön erinomainen tulos ei olisi ollut mahdollinen. Teemme myös jatkossa parhaamme palvellaksemme asiakkaitamme entistä paremmin.

Espoossa, 6. helmikuuta 2007



Martti Leisti



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2006 - 31.12.2006

YLEISKATSAUS

Vuosi 2006 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n yhdeksästoista toimintavuosi.

Konsernin tulos tilivuodelta 2006 oli yhtiön tähänastisen historian paras. IFRS:n mukainen tulos ennen veroja oli 20,7 milj. euroa, kun se vuonna 2005 oli 9,3 milj. euroa eli tulos nousi 123 %. Kiinteistöomaisuuden arvonnousu oli 16,5 milj. euroa (2005: 3,9 milj.euroa). Arvonnousuun vaikutti erityisesti 15.12.2006 allekirjoitettu Koy Helsingin Kanavaranta 7:n osakekauppa, jonka omistus- ja hallintaoikeus luovutettiin 15.1.2007. Konsernin liikevaihto oli 10,4 milj.euroa, joka nousi 7 % edelliseen vuoteen verrattuna. Konsernin kiinteistökanavan vuokrausaste oli 93 % (2005: 94 %).

Konsernin ulkopuoliseen IVS 2005 5.2 (kansainvälinen arviointistandardi) mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva velaton kiinteistöomaisuuden arvo oli tilikauden päättyessä noin 129,7 milj. euroa (31.12.2005: 107,9 milj. euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 20 % sisältäen tilikauden investoinnit. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 17,72 euroon (31.12.2005: 14,25 euroa) eli 24 %.

Konsernin investoinnit olivat tilikauden aikana 5,3 milj.euroa, kun ne vuonna 2005 olivat 7,2 milj. euroa. Investoinnit koostuivat Helsingin

Liukumäentien laajennushankeen loppuunsaattamisesta.

Tilikauden jälkeen 29.1.2007 yhtiö osti noin 10 milj. eurolla SK Property Oy:n enemmistöosuuden amerikkalaiselta CarVal Investors'in CFSC Capital Corp.'lta. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy omisti jo aikaisemmin vähemmistöosuuden ko. yhtiöstä. Omistus-oikeus siirtyi kaupan yhteydessä, mutta hallintaoikeus siirtyi taannehtivasti 1.1.2007.

Konsernin tilikauden aikaiset kiinteistöjen myynnit:

1. Yhtiö teki esisopimuksen 31.5.2006 Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n kanssa Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Arinatie 8:n myynnistä. Myynnin toteutuminen edellyttää 31.8.2006 jätetyn kaavamuutoksen toteutumista, jonka arvioidaan tapahtuvan vuonna 2008.

2. Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan 9.10.2006 NCC Rakennus Oy:n kanssa Helsingin Lauttasaarella olevan Kiinteistö Oy Nahkahousuntie 3:n osakekannan myynnistä. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 31.1.2007

3. Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan 15.12.2006 Crownstone European Properties Ltd:n kanssa Koy Helsingin Kanavaranta 7:n osakekannan

myynnistä. Kaupan kokonaisarvo oli noin 22,3 miljoonaa euroa. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 15.1.2007.

Yhtiön omavaraisuusaste säilyi tavoite- tasolla ollen 58 % (2005: 54 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 21,2 % (2005: 11,6 %) ja oman pääoman tuotto 23,2 % (2005: 12,2 %).

KIINTEISTÖMARKKINAT
Kiinteistösijoitusmarkkinat

Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden sijoitusvolyyymi lisääntyi merkittävästi edellisiin vuosiin verrattuna. Catella Property Oy:n ennakkotiedon mukaan vuonna 2006 kauppojen arvo oli noin 5,6 mrd euroa, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 54 %. Kaupat koostuivat sekä yksittäisistä kiinteistö-, että portfoliokaupoista. Sijoitushalukkuus ja aktiiviteetti markkinoilla oli korkealla tasolla ja suuntautui myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvomuutos

Milj. euroa	2006	2005
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	96,3	105,7
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	33,4	2,2
Yhteensä	129,7	107,9
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	- 1,1	- 1,0
Kiinteistöomaisuuden pysyvät vastaavat yht.	128,6	106,9
Kiinteistöomaisuuden lisäys	5,3	7,2
Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos	16,5	3,9
Muutos yhteensä	21,8	11,1

Konsernin oman pääoman muutos

	2006	2005	Muutos	
Oma pääoma 31.12., milj. euroa	73,1	58,8 *	14,3	24 %
Oma pääoma 31.12. / osake, euroa	17,72	14,25 *	3,47	24 %

* Vuoden 2006 tilinpäätöksessä on muutettu sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallisen verovelan käsittelyä. Muutoksen seurauksena avaavan taseen 1.1.2005 oma pääoma kasvoi 1 688 t€ ja 2005 tulos kasvoi 121 t€.

Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 17,72 euroon eli 24 %, jota voidaan pitää erinomaisena.

Vuokramarkkinat

Konsernin kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla oli Catella Property Oy:n mukaan syksyllä 2006 tyhjää toimitilaa noin 5 %, joka oli edellisen vuoden tasolla.

Eniten oli vapaana toimitiloja, joita oli tyhjiillään syksyllä 2006 0,7 milj. m² eli noin 8,5 % (vuotta aikaisemmin 8,9 %). Alueelliset erot ovat suuria, Ruoholahdessa vajaakäyttöaste oli vain 4,8 %, mutta esim. Keilaniemessä noin 14 %. Toimitilojen markkina on jakautunut entistä selvemmin kahteen luokkaan. Toisaalta on tarjolla moderneja ja joustavia rakennuksia ja toisaalta perinteisiä kohteita, joiden vuokrattavuus on vaikeampaa. Tähän vanhaan tilakantaan kohdistuu jatkossa suuria vajaakäyttöriskejä, jollei tiloja saneerata uuden veroisiksi.

Liiketilöiden tarjonta on usean vuoden ollut niukkaa. Vapaata liiketilaa oli noin 1,6 %.

Tuotanto/varastotiloista oli myös niukkuutta vajaakäyttöasteen ollessa noin 2,3 %. Vuokratasot pysyivät vuoden aikana suunnilleen ennallaan.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto nousi 7 % ja oli 10,4 milj. euroa (2005: 9,8 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 20,7 milj. euroa, kun se vuonna 2005 oli 9,3 milj. euroa eli tulos nousi 123 %. Kiinteistöomaisuuden arvonnousu oli 16,5 milj. euroa (2005: 3,9 milj. euroa). Arvonnousuun vaikutti erityisesti 15.12.2006 tehty Koy Helsingin Kanavaranta 7:n kauppa, jonka omistus- ja hallintaoikeus luovutettiin 15.1.2007.

Työsuhde-etuksista aiheutuvat kulut ja liiketoiminnan muut kulut olivat edellisen vuoden tasolla, mutta kiinteistöjen ylläpitokulut nousivat lähinnä korjaus- ja perusparannuskuluista johtuen 32 %. Korkokulut nousivat noin 19 %, joka johtui tilikauden aikaisten investointien rahoituksesta.

Yhtiön historian korkeinta tulosta ennen veroja, 20,7 milj. euroa, voidaan pitää erinomaisena.

Konsernin osakekohtainen tulos nousi 3,72 euroon edellisen vuoden 1,66 eurosta eli 124 %.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 21,2 %, (2005: 11,6 %) ja oman pääoman tuotto 23,2 % (2005: 12,2 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 5 (31.12.2005: 8).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Konsernin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen ja myytävissä olevien sijoitusten arvo 31.12.2006 tilanteesta oli 129,7 milj. euroa (31.12.2005: 107,9 milj. euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 20 %. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli 93,3 milj. euroa (2005: 105,7 milj. euroa) ja myytävissä olevien sijoitusten 33,4 milj. euroa (2005: 2,2 milj. euroa).

TOIMINNAN RAHOITUS

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste oli pitkäaikaisen tavoitteiden mukaisella tasolla ja se oli 57,7 %. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eritellyt korkosuojaus-sopimukset ajalle 2007-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2006 oli 19,7 milj. euroa eli korkosuojausaste oli 63 %, kun huomioidaan yhtiön 5,4 milj. euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste ylittää näin ollen yhtiön riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäis-suojastavoitteen, joka on 60 %.

RISKIEN HALLINTA

Riskien hallinta on keskeinen osa Julius Tallberg-Kiinteistöjen strategista ja operatiivista suunnittelua, päivittäistä päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien toimivuus edellyttää, että konsernin riskienhallinta on toteutettu järjestelmällisesti, riittävän kattavasti ja luotettavasti.

Konsernin riskiarvioinnin mukaan konsernin strategisten tavoitteiden riskitaso on alhainen. Vuokralaisportfolion, kilpailijoiden ja

toimintaympäristön, alihankkijoiden ja toimittajien osalta riskitasoa voidaan pitää alhaisena. Myös talouden, rahoituksen ja investointien osalta riskitaso on alhainen. Yritys on lisäksi varautunut vahinko- ja vastuuriskien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän osalta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitaso pidempiaikaisissa poissaoloissa on korkeahko, joka on ongelmana tiedostettu.

KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentialin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Tällä toimintatavalla konserni pyrkii strategisten tavoitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

- oman pääoman vakaa kasvu
- toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
- kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasainen kasvu.

Konsernin toiminnan turvaava perusedellytys on korkea omavaraisuusaste, joka tällä hetkellä on vähintään yli 50 %.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä sijoituskiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja jalostamalla käyttämättömiä rakennusoikeuksia. Yhtiön tavoitteena on hyödyntää suotuisaa markkinatilannetta realisoimalla osa tai osia yhtiön sijoitusomaisuudesta. Näin vapautuneita varoja pyritään sijoittamaan yhtiön sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin.

Konsernin kiinteistöomaisuuden kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää kuluvana vuonna ja lähivuosien aikana.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT **Kiinteistösijoitusmarkkinat**

Helsinki on Euroopan kiinteistösijoittajien kuu-
denneksi suosituin kaupunki PwC:n ja ULI:n
vuoden 2007 selvityksen mukaan. Catella Pro-
perty Oy:n mukaan vain noin 5 % ulkomaisis-
ta sijoittajista on valmiita realisoimaan Helsin-
gissä jo omistamiaan kiinteistöjä. Hyviin koh-
teisiin kohdistuva voimakas sijoituskysyntä jat-
kunee edelleen vuonna 2007. Liike- ja toimisto-
tilojen nettotuottovaatimukset todennäköisesti
pysyvät ennallaan, mutta prime-alueilla ne voi-
vat edelleen laskea, jos sijoituskysyntä voimis-
tuu entisestään. Ulkomaisten sijoittajien osuus
kiinteistökaupoissa kasvaa edelleen ja säily-
nee merkittävänä.

Vuokramarkkinat

Vuodelle 2007 valtiovarainministeriö ennu-
taa koko Suomeen noin 3 %:n kokonaistuot-
annon kasvua. Kasvu tulee olemaan pääkau-
punkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea
voimakkaampaa, kuten myös väestönkasvu,
joten liiketilojen ja varastotilojen kysyntä säi-
lynee ennallaan. Kansalaisten ostovoima kas-
vaneekin myös vuonna 2007, mikä todennäköi-
sesti pitää yllä liiketilojen vuokrauskysyntää.

Toimistotilojen kysyntä asettuneen pitkän
aikavälin normaalille tasolle ja vuokratasojen
ennustetaan pysyvän suunnilleen ennallaan.

Konsernin lähiajan näkymät

Suotuisassa markkinatilanteessa vuonna 2006
toteutetut myynnit alentavat väliaikaisesti
kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta 2007 alus-
sa toteutetulla SK Property Oy:n hankinnalla
ja vuoden 2007 suunnitelmien mukaisilla ja-
lostushankkeilla kiinteistöomaisuuden arvon
alennus jäänee lyhytaikaiseksi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteis-
tökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän
nykyisellä tasolla. Konsernin vuokrasopimuk-
set perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön
luotettavien yritysten kanssa. Konsernin vuok-
rasopimuskannan nimellinen arvo oli

31.12.2006 36 milj. euroa (2005: 41,5 milj.
euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 3,4
vuotta (2005: 4,2 vuotta). Konsernin toimin-
taympäristön odotetaan säilyvän kokonaisuu-
tena tyydyttävänä, joten konserni jatkaa inves-
tointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti.

Konsernin lähiajan vuokraustoiminnan
tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä kiinteis-
tömyynneistä huolimatta. Tavoitteena on ak-
tiivisesti lisätä markkinointia kuluvana vuon-
na ja siten kasvattaa vuokraustoiminnan tuot-
tamaa tulosta. Tämä luo edellytykset osingon-
jaon maltilliselle kasvattamiselle myös kuluva-
na vuonna.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta on
vaikea ennakoida, mutta pääkaupunkiseudun
kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta
johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä
tähtäyksellä merkittäviä sijoituskiinteistöjen
arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä. Kuitenkaan,
yhtiön kuluvan tilikauden kaltaista kiinteistö-
jen voimakasta arvonnousua ei ole odotettavis-
sa vuonna 2007.

KATSUSAUKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

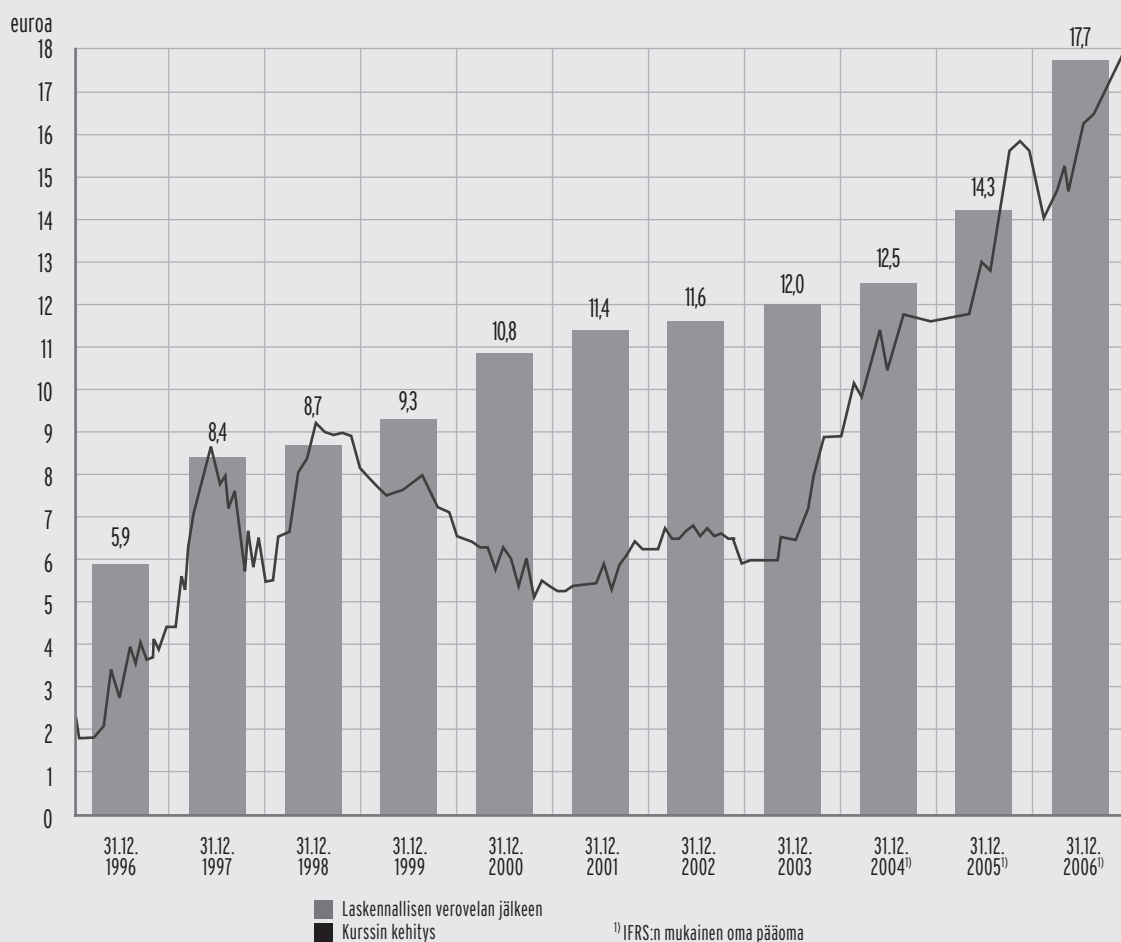
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 29.1.2007
tehdyllä kaupalla amerikkalaiselta CFSC Ca-
pital Corp:ilta 82 %:n osuuden SK Property
Oy:n osakekannasta. Kaupan kokonaisarvo
on noin 10 milj. euroa. Julius Tallberg-Kiin-
teistöt Oyj on omistanut jo aikaisemmin 18
%:n osuuden ko. yhtiöstä.

SK Property Oy:n osakekanta oikeuttaa
omistamaan ja hallitsemaan Espoon Niitty-
kummussa, Länsiväylän varrella, osoitteessa
Kappelitie 6 sijaitsevaa noin 9 300 m²:n suu-
ruista toimistorakennusta ja Espoon Olarin-
luomassa, Kehä II:n varella, osoitteessa Luo-
mannotko 3 sijaitsevaa noin 5 200 m²:n suu-
ruista toimisto- ja varastorakennusta. Kappe-
lintie 6:n rakennus on valmistunut vuonna
1987 ja Luomannotko 3:n rakennus vuonna
1982. Myyjä, CFSC Capital Corp. on CarVal
Investors ryhmään kuuluva yhtiö ja Julius Tall-
berg-Kiinteistöt Oyj:n pitkäaikainen strategi-

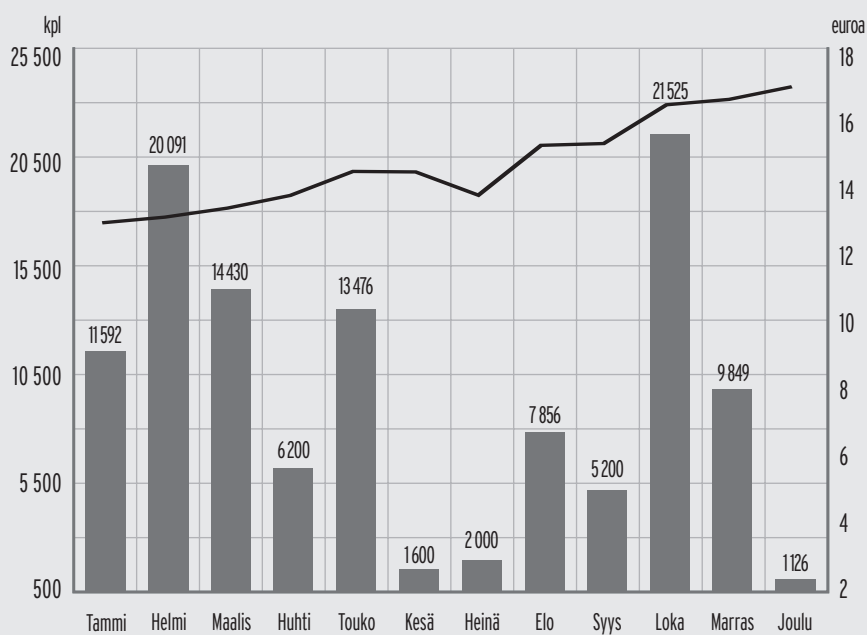
nen yhteistyökumppani. Yhtiöiden hyvin ja
tuloksellisesti sujunut yhteistyö päättyi kau-
pan myötä.

Omistusoikeus siirtyi kaupan yhteydessä,
mutta hallintaoikeus siirtyi taannehtivasti
1.1.2007 alkaen. Tehty kauppa on yhtiön stra-
tegistien tavoitteiden mukainen ja kasvattaa
kannattavasti yhtiön kiinteistökannan arvoa.
Vuokrausmarkkinoinnin tehostamisella, hal-
linnon yksinkertaistamisella ja rahoituskus-
tannusten alentamisella on mahdollista saa-
vuttaa kiinteistöjen tulosparannus.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden/oman pääoman ja kurssin kehitys



Osakkeen kurssin ja vaihtomäärän kehitys 2006



KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12. 2006	1.1.-31.12. 2005
LIIKEVAIHTO	1	10 447	9 773
Liiketoiminnan muut tuotot	2	0	13
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-586	-582
Poistot	4	-16	-22
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	12	16 525	4 722
Kiinteistöjen ylläpitokulut	5	-3 701	-2 814
Liiketoiminnan muut kulut	6	-502	-491
LIIKEVOITTO		22 167	10 599
Rahoitustuotot	7	128	27
Rahoituskulut	7	-1 621	-1 372
VOITTO ENNEN VEROJA		20 674	9 254
Tuloverot	8	-5 351	-2 408
TILIKAUDEN VOITTO	9	15 323	6 846
Osakekohtainen tulos			
laimennettu		3,72	1,66
laimentamaton		3,72	1,66

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12. 2006	1.1.-31.12. 2005
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Tilikauden voitto	15 323	6 725
Oikaisut;		
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0	-13
Poistot	16	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-16 524	-4 722
Rahoituserät	1 493	1 345
Verot	5 351	2 529
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	413	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-590	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 593	-1 641
Saadut korot	30	8
Maksetut verot	-442	-623
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 477	3 635
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja		
aineellisiin hyödykkeisiin	-5	-3
Aineellisten hyödykkeiden myyntiennakot	1 525	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-5 261	-7 182
Sijoitusten myyntitulot	27	18
Saadut osingot	98	1
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-3 616	-7 163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	6 469	8 900
Lainojen takaisinmaksut	-5 052	-4 136
Maksetut osingot	-1 278	-1 237
RAHOITUKSEN NETTORAHAVIRTA	139	3 527
Rahavarojen muutos	0	-1
Rahavarat tilikauden alussa	1	2
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	1

KONSERNITASE

1 000 euroa	liite	31.12. 2006	31.12. 2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10	33	41
Aineettomat hyödykkeet	11	6	9
Sijoituskiinteistöt	12	96 300	105 700
Myytavissä olevat sijoitukset	13	748	878
Saamiset	14	309	336
Laskennalliset verosaamiset	15	113	180
		97 509	107 144
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	931	886
Rahavarat	17	1	1
		932	887
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	18	31 200	0
VARAT YHTEENSÄ		129 641	108 031

1 000 euroa	liite	31.12. 2006	31.12. 2005
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	19	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	19	6 109	6 109
Arvonmuutosrahasto	20	191	277
Suojausrahasto	21	150	-190
Kertyneet voittovarot	22	45 593	31 547
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		73 070	58 770
PITKÄAIKAISET VELAT			
Laskennalliset verovelat	15	12 911	7 981
Korolliset velat	23	26 484	25 641
Muut velat	23	1 400	0
		40 795	33 622
LYHYTAIKAISET VELAT			
Ostovelat ja muut velat	24	3 015	2 031
Lyhytaikaiset korolliset velat	23	12 761	13 607
		15 776	15 638
VELAT YHTEENSÄ		56 571	49 260
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		129 641	108 031

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuu- tosrahasto	Suojaus- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2004	21 027	6 109			26 114	53 251
IAS 32:n ja 39:n käyttöönoton vaikutus			848	-249	-177	422
Oikaistu oma pääoma 1.1.2005	21 027	6 109	848	-249	25 937	53 673
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut tappiot				80		80
Laskennalliset verovelat				-21		-21
Myytavissä olevat sijoitukset						
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-758			-758
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-14			-14
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			201			201
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-571	59		-512
Kauden voitto					6 847	6 847
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-571	59	6 847	60 007
Osingonjako					-1 237	-1 237
Oma pääoma 31.12.2005	21 027	6 109	277	-190	31 547	58 770
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut voitot				459		459
Laskennalliset verovelat				-119		-119
Myytavissä olevat sijoitukset						
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-116			-116
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			30			30
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-86	340		254
Kauden voitto					15 323	15 323
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-86	340	15 323	74 347
Osingonjako					-1 278	-1 278
Oma pääoma 31.12.2006	21 027	6 109	191	150	45 593	73 070

KONSERNIN LIITETIEDOT

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Konserni omistaa kiinteistöjä ja hallitsee niissä sijaitsevia liike-, toimisto- ja varastotiloja ja vuokraa niitä edelleen.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo, Suomi ja sen rekisteröity osoite on Karapellontie 11, 02610 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on noteerattu Helsingin Arvopaperipörssissä GICS toimialaluokassa "Rahoitus".

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkaistavaksi 6.2.2007.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2006 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

Vuoden 2005 aikana konserni siirtyi kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja sovelsi siinä yhteydessä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Siirtymispäivä on 1.1.2004 lukuunottamatta Standardeja IAS 32 ja 39, joiden siirtymispäivä oli 1.1.2005.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaissopimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä, samoin kuin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisesta. Tietoa harkinnasta, jota johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, on esitetty kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

TYTÄRYRITYKSET

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutettu tytäryritys siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti toteutumisajankohtana.

Hyödykkeistä tehdään suunnitelmanmukaiset poistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3-10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehty huoneistomuutokset merkitään taseeseen hankintamenoon ja kirjataan kuluksi

vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

- Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen poistot lopetetaan silloin, kun aineellinen käyttöomaisuushyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi IFRS 5 Myytävänä olevat omaisuuserät -standardin mukaisesti. Myyntivoitot kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin ja myyntitappiot kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan. Myytävänä olevaksi luokitellun edellytyksien katsotaan täytyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Välittömästi ennen luokittelua myytävänä olevaksi omaisuuserät arvostetaan niihin sovellettavien IFRS-standardien mukaisesti. Luokitteluhetkestä lähtien myytävänä olevat omaisuuserät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai sitä alempaan myynnistä aiheutuvilla kuluilla vähennettyyn käypään arvoon. Poistot näistä omaisuuseristä lopetetaan luokitteluhetkellä.

Myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n käyvän arvon mukaisesti.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo määritetään vuosittain ulkopuolisen kiinteistöarvioijan tekemän arvon perusteella noudattaen IVS-periaatteita ja se vastaa toimivien markkinoiden markkina-arvoa.

Markkina-arvojen määrittämisessä menetelminä on käytetty tuotto- ja kauppaa- arvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnan markkinatietoutta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään Sijoitusomaisuuden arvonmuutos.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Muut aineettomat hyödykkeet

Talouhallinnon ohjelmien lisenssit joilla on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, merkitään taseeseen hankintamenoon ja kirjataan tasa-poistoina tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan (5 vuotta) kuluessa.

TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSKUSTANNUKSET

Konsernilla ei ole tutkimus- ja tuotekehityskustannuksia.

VUOKRASOPIMUKSET

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiö-

tiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konserni on vuokrannut Helsingin kaupungilta osoitteessa Liukumäentie 15, Helsinki sijaitsevan teollisuus-varastotontin, jolla sijaitsee konsernin omistama sijoituskiinteistö. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2030.

Konsernilla ei ole rahoitusleasingisopimuksiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia eikä em. lisäksi muita vuokrasopimuksia, joissa se olisi vuokralle ottajana tai vuokralle antajana.

ARVONALENTUMISET

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on laskenut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet. Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa muista rahavirroista.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuville menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseistä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Alentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta missään tilanteessa. Myöskään myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloksen kautta. Jaksotettuun hankintamenoan IAS 39:n mukaisesti käsiteltävistä saamisista kerrytetään arvonalentumiskirjauksen jälkeen korkotuottoa sillä korolla, jota on käytetty diskontokorkona arvonalentumiskirjausta laskettaessa.

TYÖSUHDE-ETUDET

Konsernilla on lakisääteinen eläkevakuutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä ja sen vuosittaiset maksut kattavat eläkevastuut. Konsernin koko henkilöunnalla (4 henkilöä) on vapaaehtoinen, maksupohjainen eläkejärjestely. Näihin maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suorituskirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan verokannan mukaisesti. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin kausiin liittyvillä veroilla. Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väli-

aikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöjen ja johdannaisopimusten uudelleenarvostuksista.

Yksittäiset sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään IAS 40 mukaan omaisuuserien hankintana eikä IFRS 3 mukaisina liiketoiminnan hankintoina.

Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan mikäli on todennäköistä että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon verossa.

TULOUTUSPERIAATTEET

Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksien määrittelemien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka saadaan voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, jaksotetaan jäljellä olevalle puretulle vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Rahoitusvarat

Konserni on soveltanut IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardia 1.1.2005 lähtien. Vuoden 2005 alusta lähtien konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

- lainat ja muut saamiset
- myytävissä olevat rahoitusvarat

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn erään, on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Lainat ja muut saamiset

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määriteltävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, koska ne erääntyvät 12 kuukauden aikana.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määrätty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Osakkeet luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan käypään arvoon. Tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritelty laatimisperiaatteissa kohdassa Sijoituskiinteistöt esitetyn ulkopuolisen asiantuntevan arvioijan toimesta. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvonalentumistappioon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista. Luottolimitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan jaksottamalla transaktiomenot efektiivisen koron menetelmällä.

JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENTA

Konserni käsittelee johdannaisopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoituiden rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitsevilla koroilla. Konserni käyttää apunaan vastapuolen tilinpäätöksen arvostuksia. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia.

Konserni dokumentoi suojaussuhteen syntyessä suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskienhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian.

Konserni dokumentoi, suojausta aloitessaan ja jatkuvasti siitä eteenpäin, arvionsa siitä vastaako suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos erittäin tehokkaasti alla olevien rahavirtojen tai muiden suojattavien erien käyvän arvon muutosta.

Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahaan. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti eräännyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enään täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoitun liiketoimen ei enään oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Vuoden sisällä eräännyneiden johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

JOHDON HARKINTAA EDellyttävät LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilinpäätöstä laadittaessa joudutaan tekemään tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, joiden lopputulemat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernin liiketoiminta muodostuu sijoituskiinteistöjen vuokraus- ja muuttamisesta ja niihin liittyvästä arvonnoususta, jota seurataan yhtenä kokonaisuutena. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltu.

UUDET STANDARDIT

Seuraavat standardit, tulkinnat ja muutokset ovat tulleet voimaan vuoden 2006 aikana, mutta niillä ei ole vaikutusta konsernin toimintaan

- IFRIC 9 Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarviointi
- IFRIC 8 IFRIC 2:n soveltamisala
- IAS 21 (Muutos) Valuuttakurssien muutosten vaikutukset -

Nettosijoitus ulkomaiseen yksikköön

- IFRIC 7 Tilinpäätöksen oikaisemiseen perustuvan lähestymistavan soveltaaminen IAS 29:n Taloudellinen raportointi hyperinflaatiomaissa mukaisesti
- IFRIC 6 Tietyille markkinoille osallistumisesta aiheutuvat velat - sähkö- ja elektroniikkaromu
- IAS 39 (Muutos), Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRS 4 (Muutos), Vakuutusopimukset - Takausopimukset
- IFRS 1 (Muutos), Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IFRS 6 (Muutos), Mineraalivarojen etsintä ja arviointi
- IAS 39 (Muutos), Käypään arvoon arvostamismahdollisuus
- IAS 39 (Muutos), Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen (Rahavirran suojauslaskennan soveltaminen ennakoituihin konsernin sisäisiin liiketoimiin)
- IAS 19 (Muutos), Työsuhde-etuudet: Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot, konsernitason järjestelyt ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IFRS 6, Mineraalivarojen etsintä ja arviointi
- IFRIC 4, Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen
- IFRIC 5, Oikeudet osuuksiin rahastoista, jotka on tarkoitettu käytöstä poistamiseen, alkuperäiseen tilaan palauttamiseen ja ympäristön kunnostamiseen.

Seuraavassa on lueteltu ne standardit, jotka on julkaistu ennen tilinpäätöksen julkaisupäivää, mutta joita konserni ei ole vielä ottanut käyttöön. Standardien käyttöönotto edellyttää EU:n hyväksymisen.

- IFRS 8, Operating Segments
- IFRIC 12, Service Concession Arrangements
- IFRIC 11, IFRS 2 - Group and Treasury Share Transactions
- IFRIC 10, Interim Financial Reporting and Impairment
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IAS 1 (Muutos), Tilinpäätöksen esittäminen - Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot

Johdon arvion mukaan seuraavilla standardeilla, standardien muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IAS 39 (muutos) Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRS 4 (muutos) Vakuutusopimukset (Financial quarantine contracts)
- IAS 19 (Muutos), Työsuhde-etuudet: Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot, konsernitason järjestelyt ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen

Johto arvioi, että seuraavan standardin käyttöönotto vaikuttaa lähinnä tilinpäätöksen liitetietoihin.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit; Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

Johto arvioi, että seuraavan standardin käyttöönotto vaikuttaa lähinnä liitetiedoissa esitettäviin tietoihin.

- IAS 1 (Muutos), Tilinpäätöksen esittäminen - Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot

KONSERNIN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2006	2005
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot	10 440	9 764
Muu myynti	7	9
	10 447	9 773
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Osakkeiden myyntivoitot ja -tappiot	0	13
	0	13
3. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		
Palkat ja palkkiot	447	492
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	120	70
Muut henkilösivukulut	19	20
Yhteensä	586	582
Konsernin henkilökunta		
keskimäärin tilikaudella	4 henkilöä	4 henkilöä
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Kumulatiiviset poistot		
Emoyhtiön poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	3	5
	3	5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	5	6
Moottoriajoneuvot	5	6
Vuokrahuoneistojen perusparannus	3	5
	13	17
5. Kiinteistöjen ylläpitokulut		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä jotka ovat kerryttäneet		
vuokratuottoa kaudella	3 521	2 704
Sijoituskiinteistöistä jotka eivät ole		
kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	180	110
	3 701	2 814
6. Liiketoiminnan muut kulut		
Emoyhtiön yleiskulut	502	491

1 000 euroa	2006	2005
7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut		
Korkotuotot	30	27
Osinkotuotot	98	1
	128	27
Korkokulut	-1 491	-1 109
Suojauskulut	-108	-239
Muut rahoituskulut	-22	-25
	-1 621	-1 372
8. Tuloverot		
Tilikauden verotettavaan tuloon		
perustuva vero	444	503
Edellisten tilikausien verot	0	0
Laskennalliset verot		
Väliaikaisten erojen syntymiseen tai		
purkautumiseen liittyvä laskennallinen		
verokulu tai tuotto	4 907	1 905
Yhteensä	5 351	2 408
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma;		
Tulos ennen veroja	20 674	9 254
Verot 26 % verokannalla	5 375	2 406
Sijoituskiinteistöjen laskennallisten		
verojen muutos	0	2
Verovapaat osingot	-25	0
Muut	1	0
Verot tuloslaskelmassa	5 351	2 408
Efektiivinen verokanta %	25,9	26,0
9. Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva		
tilikauden voitto	15 323 063,90	6 846 624,75
Emoyhtiön osakkeiden		
lukumäärä tilikaudella	4 123 000	4 123 000
Laimentamaton osakekohtainen		
tulos	3,72	1,66
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus.		
Konsernilla ei ole laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja.		

	Koneet ja kalusto	Moottori-ajoneuvot	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet				
Hankintameno 1.1.06	43	34	65	142
Lisäykset	5	0	0	5
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.06	48	34	65	147
Kertyneet poistot 1.1.06	-23	-16	-62	-101
Poistot	-5	-5	-3	-13
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.06	-28	-21	-65	-114
Kirjanpitoarvo 1.1.06	20	18	3	41
Kirjanpitoarvo 31.12.06	20	13	0	33
Hankintameno 1.1.05	40	34	65	139
Lisäykset	3	0	0	3
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.05	43	34	65	142
Kertyneet poistot 1.1.05	-18	-9	-57	-84
Poistot	-5	-7	-5	-17
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.05	-23	-16	-62	-101
Kirjanpitoarvo 1.1.05	22	26	8	55
Kirjanpitoarvo 31.12.05	20	18	3	41

	ATK-ohjelmat	Yhteensä
11. Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.06	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.06	24	24
Kertyneet poistot 1.1.06	-15	-15
Poistot	-3	-3
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.06	-18	-18
Kirjanpitoarvo 1.1.06	9	9
Kirjanpitoarvo 31.12.06	6	6

	ATK-ohjelmat	Yhteensä
Liitetieto 11. jatkuu		
Hankintameno 1.1.05	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.05	24	24
Kertyneet poistot 1.1.05	-10	-10
Poistot	-5	-5
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.05	-15	-15
Kirjanpitoarvo 1.1.05	14	14
Kirjanpitoarvo 31.12.05	9	9

1 000 euroa	2006	2005
12. Sijoituskiinteistöt		
Tilikauden alussa	105 700	93 800
Lisäykset	5 261	7 178
Käyvän arvon muutos	16 539	4 722
Siirto myytäviin sijoituksiin	-31 200	0
Tilikauden lopussa	96 300	105 700
Konsernin omistaman Koy Liukumäentie 15 laajennus valmistui 31.7.2006. Laajennuksen kokonaisinvestointi oli 7 028 808,81 euroa josta tilivuonna 2006 toteutui 5 260 960,20.		
1 000 euroa	2006	2005
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 440	9 764
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-3 521	-2 704
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-180	-110
Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytäviin omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:		
1 000 euroa	2006	2005
Vuokratuotot	2 453	0
Välittömät hoitokulut tiloista, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa	-869	0

Vakuutusarvot 31.12.2006

Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena Koy Liukumäentie 15 ja Koy Arinatie 8, joissa on kiinteistövuokaus vakuutusmäärältään yhteensä 29,7 milj. euroa sekä Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta palovakuutus määrältään 1,1 milj. euroa.

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

13. Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset koostuvat SK Property Oy:n osakkeista, jotka ovat yhteisomistuksessa amerikkalaisen CarVal Investor'in kanssa ja joista konserni omistaa 18 %. Jert Properties Oy:tä ollaan purkamassa.

1 000 euroa	2006	2005
Jert Properties Oy	1	96
SK Property Oy	747	782
	748	878

14. Saamiset

Lainasaamiset

Jert Properties Oy	0	27
SK Property Oy	309	309
Yhteensä	309	336

Efektiivinen korko	6,75	6,64
--------------------	------	------

Lainasaamiset ovat lainoja, joiden laina-aika on toistaiseksi. Saamisiin ei sisälly merkittäviä luottokeskittymiä.

15. Laskennalliset verosaamiset ja -velat				
Laskennallisten verojen muutokset 2006 aikana;		Kirjattu	Kirjattu	
Laskennalliset verosaamiset	31.12.2005	tuloslaskelmaan	omaan pääomaan	31.12.2006
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	113			113
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	66		-66	0
	180		-66	113
Laskennalliset verovelat				
Myytävissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	97		-30	67
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	7 884	4 907		12 791
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			53	53
	7 981	4 907	23	12 911

Laskennallisten verojen muutokset 2005 aikana;		Kirjattu	Kirjattu	
Laskennalliset verosaamiset	31.12.2004	tuloslaskelmaan	omaan pääomaan	31.12.2005
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	118			118
Verokantamuutoksen korjaus		-4		-4
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			150	150
Johdannaisten purku		-62		-62
Johdannaisten arvostus käypään arvoon 2005			-21	-21
	118	-67	129	180
Laskennalliset verovelat				
Kertyneet poistoerot	1 143	266		1 409
Myytävässä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			97	97
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	4 903	1 572		6 475
	6 046	1 838	97	7 981
Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat				
Vuoden 2006 tilinpäätöksessä on muutettu sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallisen verovelan käsittelyä.				
Muutoksen seurauksena avaavan taseen 1.1.2005 oma pääoma kasvoi 1 688 t€ ja 2005 tulos kasvoi 121 t€.				
Käsittelytavan muutoksen vaikutukset	1.1.2005	31.12.2005		
	Muutettu	Vanha	Muutettu	Vanha
Oma pääoma	53 673	51 985	58 770	56 961
Laskennallinen verovelka	6 046	7 734	7 981	9 790
Tulos			6 846	6 725
Osakekohtainen tulos			1,66	1,63

1 000 euroa	2006	2005
16. Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	144	93
Muut saamiset	788	793
Yhteensä	932	886
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät liittyvät arvonnäköverosaamisiin. Saamisista ei ole kirjattu luottotappioita tilikauden aikana.		

1 000 euroa	2006	2005
17. Rahavarat		
Rahavarat muodostuvat seuraavasti;		
Taseen mukainen käteinen raha ja pankkitilit	1	1
	1	1

1 000 euroa	2006	2005
18. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat kolmesta myytävänä olevasta sijoituskiinteistöstä; Koy Helsingin Kanavaranta 7, Koy Arinatie 8 ja Koy Nahkahousuntie 3		
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät yhteensä	31 200	0
	31 200	0

19. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot				
	Osakkeiden lukumäärä	Osake-pääoma, t€	Ylikurssi-rahasto, t€	Yhteensä, t€
1.1.2005	4 123 000	21 027	6 109	27 136
31.12.2005	4 123 000	21 027	6 109	27 136
31.12.2006	4 123 000	21 027	6 109	27 136
Osakesarjat	A-osakkeita, kpl	B-osakkeita, kpl	Yhteensä, kpl	
1.1.2005	565 070	3 557 930	4 123 000	
31.12.2005	565 070	3 557 930	4 123 000	
31.12.2006	565 070	3 557 930	4 123 000	

Yhtiöllä on A- ja B-sarjan osakkeita yhteensä enintään 7 200 000 kappaletta. A-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on 7 200 000 kappaletta. B-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on 7 200 000 kappaletta. Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhtiökokouksessa kahteenkymmeneen (20) ääneen ja jokainen B-sarjan osake yhteen (1) ääneen. Osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa per osake ja konsernin enimmäisosakepääoma on 36 720 000 euroa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

1 000 euroa	2006	2005
20. Arvonmuutosrahasto		
Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset	191	277
21. Suojausrahasto		
Suojausrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypään arvoon arvostamisen	150	-190
22. Osingot		
Jaetut osingot, euroa	1 278 130	1 237 000
Osinko per osake, euroa	0,31	0,30
Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,34 euroa/osake.		
23. Korolliset velat		
Pitkäaikaiset		
Pankkilainat	26 484	25 640
Lyhytaikaiset		
Pankkilainat	8 000	9 000
Shekkitilin käytetty limiitti (liitetieto 17)	540	471
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	4 221	4 136
	12 761	13 607

2006 lainojen keskiporkko on 4,31 % ja keskimaturiteetti 2,0 vuotta. Shekkitilin efektiivinen korkokanta oli 5,76 % sisältäen limiitin koron. Lainojen käyvät arvot liitetieto 25.

1 000 euroa	2006	2005
Liitetieto 23. jatkuu		
Pitkäaikaiset velat erääntyvät seuraavasti:		
2007		4 136
2008	4 136	4 136
2009	4 136	4 136
2010	9 390	9 410
2011	6 889	1 889
Myöhemmin	1 933	1 933
Yhteensä	26 484	25 640
Vuonna 2010 erääntyvä 5,4 miljoonan euron määräinen laina on kiinteäkorkoinen, muut lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja niistä on 51,2 % muutettu korkonvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Näin lainakannasta 63 % on, tai on muutettu kiinteäkorkoisiksi. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.		
24. Ostovelat ja muut velat		
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	168	686
Siirtovelat	483	416
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	8	297
Saadut ennakkomaksut	1 525	0
Muut velat	831	632
Yhteensä	3 015	2 031

25. Rahoitusriskien hallinta

Konserni altistuu normaalissa liiketoiminnassaan rahoitusriskeille. Tavoite on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset konsernin tulokseen. Pääasialliset rahoitusriskit ovat korkoriski ja maksuvalmiusriski. Konserni käyttää johdannaissopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin toimitusjohtaja.

Markkinariski - rahavirran korkoriski

Konsernin korkoriskin katsotaan liittyvän lähinnä konsernin lainasalkkuun. Yhtiön riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60 % luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoista. Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kuusi euromääräistä koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti.

Luottoriski

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaissopimusten vastapuolten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan. Vuokrasopimuksia tehdään vain sellaisten yritysten kanssa, joiden luottotiedoissa ei ole maksuhäiriötekijöitä. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska pääosassa vuokrasopimuksista on olemassa vuokravakuudet ja saatavien kotiuttamista seurataan jatkuvasti ja pienetkin poikkeamat rahavirrassa todetaan välittömästi vuokralaiskohtaisesti.

Perinnässä käytetään apuna perintätoimistoa tarvittaessa. Johdannaissopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.06.

Maksuvalmiusriski

Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste on yli 50 %. Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2006 nostamattomia luottolimiittejä oli 2 000 000.

Valuuttariski

Kaikki yhtiön saamiset ja velat ovat euromääräisiä, joten konserni ei ole altistunut valuuttariskille.

26. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot		2006	2006	2005	2005
	Liite	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat					
Myynti- ja muut saamiset	16	931	931	886	886
Rahavarat	17	1	1	1	1
Rahoitusvelat					
Pankkilainat	22	-38 705	-38 705	-38 776	-38 776
Shekkiluottotili	22	-540	-540	-471	-471
Osto- ja muut velat	23	-4 407	-4 407	-1 775	-1 775
Koronvaihtosopimukset	26	-8	-8	-256	-256
joista suojausinstrumenteiksi määritelty		-8	-8	-256	-256

Johto arvioi, että luottojen nimellisarvot ovat lähellä luottojen käyviä arvoja koska luottojen korkomarginaali on pysynyt samana. Edellä mainitun johdosta vaihtuvakorkoisten lainojen osalta olennaista eroa käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välillä ei ole. Lainoista 5,4 milj. euroa on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 33,8 milj. euroa. Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojausuhteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2013 mennessä.

27. Johdannaissopimukset**2006**

1 000 euroa	Positiivinen	
	käypä arvo	Nimellisarvo
Koronvaihtosopimukset		
7 kpl	198	19 690

Tiedot perustuvat pankin neljä kertaa vuodessa antamiin markkina-arvoraportteihin.

Liitetieto 27. jatkuu

Koronvaihtosopimukset lyhenevät seuraavasti, 1 000 euroa

	2006	2005
Yhden vuoden kuluessa	2 877	2 877
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	14 968	11 615
Yli viiden vuoden kuluessa	1 845	3 075
Yhteensä	19 690	17 567

Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti.

28. Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokranantajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat, 1 000 euroa

	2006	2005
Yhden vuoden kuluessa	7 085	9 862
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	22 813	18 601
Yli viiden vuoden kuluessa	6 112	13 149
Yhteensä	36 010	41 612

Myytäväinä oleviin omaisuuseriin siirrettyjen kolmen kiinteistön osuus ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavista vähimmäisvuokrista, 1 000 euroa

	2006	2005
Yhden vuoden kuluessa	1 020	0
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	858	0
Yli viiden vuoden kuluessa	654	0
Yhteensä	2 532	0

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi.

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vuokrat, 1 000 euroa

	2006	2005
Vuokra yhden vuoden kuluessa	74	74
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	295	294
Yli viiden vuoden kuluessa	1 406	1 480
Yhteensä	1 775	1 848

29. Vastuositoumukset

Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

	2006	2005
Pankkilainat	39 002	38 514
Saadut ennakot	1 400	0
Yhteensä	40 402	38 514
Kiinnitetty panttikirjat	49 120	45 020
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	68 137	68 137

30. Lähipiiri

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj -konserni kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab (Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj = JTK, emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab = JT)

Susanna Renlund, JTK hallituksen puheenjohtaja, JT hallituksen jäsen
Thomas Tallberg, JTK hallituksen jäsen ja JT hallituksen puheenjohtaja
Kari Jordan, JTK hallituksen jäsen
Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen
Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen
Ernst Gylfe, JTK hallituksen jäsen
Martin Tallberg, JTK ja JT hallitusten jäsen ja JT:n toimitusjohtaja
Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen
Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen
Tuomas Särkilähti, JT hallituksen jäsen
Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen
Martti Leisti, JTK toimitusjohtaja

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

Yhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus	Osuus äänivallasta
Emoyritys Julius			
Tallberg Kiinteistöt Oyj	Espoo		
KOy Helsingin Kanavaranta 7	Helsinki	100 %	100 %
KOy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
KOy Gyldenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
KOy Nahkahousuntie 3	Helsinki	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	Espoo	100 %	100 %
KOy Kauppakeskus Martinsilta	Espoo	100 %	100 %
KOy Arinatie 8	Vantaa	100 %	100 %
KOy Liukumäentie 15	Helsinki	100 %	100 %
KOy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
KOy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
KOy Äyritie 4 Vantaa	Vantaa	100 %	100 %
KOy Vantaan Äyri	Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt;

Oy Soffco Ab
Tallberg Roboma Oy Ab
Helsingin Bioimmunoterpian laitos Oy
Oy Neurofood Ab

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat, 1 000 euroa				
2006	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab	23	32		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy		25		
Oy Soffco Ab		60		
Yhteensä	23	117		
2005				
Oy Julius Tallberg Ab	20	32		3
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy		25		
Oy Soffco Ab		72		
Tallberg Toimitilajohto Oy (30.6.05 asti)	53			
Yhteensä	73	129		3

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

Johdon työsuhde-etuudet, 1 000 euroa	2006	2005
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	229	229
Hallituksen jäsenet	74	72
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	163	157
Tel-eläkevakuutus, vuoden maksupohjainen maksu	36	35
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	8	8
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

Toimitusjohtajan irtisanoutuessa irtisanomisaika on neljä kuukautta, yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan irtisanomisaika on 12 kuukautta ellei irtisanomisen syy ole työsopimuslain tarkoittama erityisen painava syy.

31. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj osti 29.1.2007 tehdyllä kaupalla amerikkalaiselta CFSC Capital Corp.:lta 82 % osuuden SK Property Oy:n osakekannasta. Kaupan kokonaisarvo on noin 10 milj. euroa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omistanut jo aikaisemmin 18 %:n osuuden ko. yhtiöstä. Vuoden 2006 aikana allekirjoitetut Koy Helsingin Kanavaranta 7:ää ja Koy Nahkahousuntie 3:a koskevat kauppasopimukset toteutuivat tammikuussa 2007.

TUNNUSLUVUT

VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS	2003 FAS	2002 FAS
Liikevaihto, milj. €	10,4	9,8	9,9	8,8	7,3
Liikevoitto, 1 000 €	22,2	10,6	6,8	4,4	3,6
% liikevaihdosta	212,2	108,5	68,9	50,4	49,7
Voitto ennen veroja, milj. €	20,7	9,3	5,5	3,2	2,6
% liikevaihdosta	197,9	94,7	55,6	36,3	35,6
Tavanomaisen toiminnan voitto, milj. €	15,3	6,8	4,7	2,2	1,8
% liikevaihdosta	146,7	70,0	47,1	25,0	24,9
Oman pääoman tuotto, %	23,2	12,2	11,0	6,7	5,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,2	11,6	8,9	7,3	6,6
Omavaraisuusaste, %	57,7	54,4	54,2	58,9	66,4
Bruttoinvestoinnit, milj. €	5,3	7,2	1,0	16,4	1,2
% liikevaihdosta	50,4	79,5	42,6	186,3	16,8
Vuokrasopimuskanta, milj. €	36	41	35	34	25
Henkilöstö keskimäärin	4	4	4	4	4
Osakekohtainen tulos, €	3,72	1,66	1,13	0,53	0,44
Osakekohtainen oma pääoma, €	17,72	14,25	12,51	8,06	7,79
Osingot, 1 000 € ⁽¹⁾	1 402	1 278	1 237	1 196	1 072
Osakekohtainen osinko, € ⁽¹⁾	0,34	0,31	0,30	0,29	0,26
Osinko tuloksesta, %	9,1	13,1	26,6	54,7	59,1
Efektiiivinen osinkotuotto, %	1,8	2,3	3,1	3,8	5,0
P/E-luku	5	8	9	14	12
B-osakkeen ylin kurssi, €	19,68	14,07	10,10	7,60	5,70
B-osakkeen alin kurssi, €	13,01	9,44	7,10	4,95	4,85
Tilikauden keskipurssi, €	15,34	11,77	8,85	5,97	5,36
B-osakkeen kurssi 31.12.	18,70	13,40	9,78	7,60	5,20
Osakekannan markkina-arvo,					
B-osake, 1 000 €	66 533	47 676	34 797	27 040	18 501
B-osakkeiden vaihto, 1 000 €	1 771	6 577	663	429	1 577
B-osakkeiden vaihto, kpl	114 945	622 305	74 955	71 859	293 958
B-osakkeiden vaihto, %	3,2	17,5	2,1	2,0	8,3
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän					
painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	4 123	4 123	4 123	4 123	4 123
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl)	4 123	4 123	4 123	4 123	4 123

⁽¹⁾ 2006 hallituksen ehdotus

Poikkeamat IFRS/FAS tunnusluvuissa johtuvat pääasiallisesti sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Omapääoma + vähemmistön osuus + varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x100
Tulos/osake, euroa	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - vähemmistön osuus tuloksesta - verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
Oma pääoma/osake (kirjanpitoarvo), euroa	=	$\frac{\text{Taseen oma pääoma + varaukset + kirjanpidollisten ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
Osinko/osake, euroa	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
Osinko/tulos, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x100
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskipurssi) tilikauden päättyessä}}$	x100
P/E -luku	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskipurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$	

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

Osakkeita	kpl	%	Ääniä	%
A	565 070	13,7	11 301 400	76,1
B	3 557 930	86,3	3 557 930	23,9
Yhteensä	4 123 000	100,0	14 859 330	100,0

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2006

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	32	9,28	3 307 640	80,22
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6	1,74	145 280	3,52
Kotitaloudet	304	88,12	636 379	15,43
Ulkomaat	1	0,29	14 100	0,34
Julkisyhteisöt	1	0,29	19 600	0,48
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,29	1	0,00
	345	100,00	4 123 000	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2006

(12 suurinta)				
Osakas	Osakkeita A, kpl	B, kpl	Osakkeista %	Äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	281 126	2 466 469	66,64	54,44
Oy Mogador Ab	0	420 500	10,20	2,83
Tallberg Thomas	163 780	70 824	5,69	22,52
Tallberg Martin	64 735	81 466	3,55	9,26
Nordea Pankki Oyj (hallintarekisteröity)	0	72 687	1,76	0,49
Rosaco Oy Ab	0	72 335	1,75	0,49
Renlund Susanna	18 150	51 191	1,68	2,79
Tallberg Nina	7 095	49 166	1,36	1,29
Helsinki Investment Trust Oy	0	30 000	0,73	0,20
Sijoitusrahasto Aktia Secura	0	20 000	0,49	0,13
Merimieseläkekassa	0	19 600	0,48	0,13
Sij.rahasto Celeres Reit Kiinteistö	0	18 600	0,45	0,12

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2006

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1-100	138	40,00	6 532	0,16
101-1000	155	44,93	52 068	1,26
1001-10 000	37	10,72	113 247	2,75
10 001-100 000	11	3,19	402 253	9,75
100 001-1 000 000	3	0,87	801 305	19,44
1 000 001-99 999 999	1	0,29	2 747 595	66,64
Yhteensä	345	100,00	4 123 000	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2006 suoraan yhteensä 246 665 kpl A-osaketta ja 209 846 kpl B-osaketta, jotka tuottavat 34,6 % :n äänivallan ja 11,1 %:n omistusosuuden yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 281 126 kpl A-osaketta ja 2 888 789 B-osaketta, jotka yhteensä tuottavat 57,3 %:n äänivallan ja 76,9 %:n omistusosuuden yhtiössä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
		2006	2005
LIIKEVAIHTO	1	10 447	9 773
Liiketoiminnan muut tuotot	2	0	13
Henkilöstökulut	3	-586	-582
Poistot ja arvonalentumiset	4	-30	-22
Liiketoiminnan muut kulut		-8 506	-7 547
LIIKEVOITTO		1 325	1 635
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		119	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 891	1 863
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 537	-1 556
		473	307
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 798	1 942
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0
Tuloverot	6	-443	-502
TILIKAUDEN VOITTO		1 355	1 440

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2006	2005
	LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	
Tilikauden voitto	1 355	1 440
Oikaisut		
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Liiketoiminnan muut tuotot	0	-13
Poistot	16	22
Rahoituserät	-473	307
Verot	443	502
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-135	-150
Osto- ja muiden velkojen muutos	395	-325
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 452	-1 595
Saadut korot	1 810	1 832
Maksetut verot	-437	-626
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	1 522	1 394
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-5	-3
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 662	-5 099
Aineellisten hyödykkeiden myyntiennakot	1 525	0
Sijoitusten myyntitulot	46	18
Saadut osingot	98	1
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 998	-5 083
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	6 469	8 726
Lainojen takaisinmaksut	-4 715	-3 800
Maksetut osingot	-1 278	-1 237
Rahoituksen rahavirta	476	3 689
Rahavarojen muutos	0	0
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	0	0

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2006	31.12. 2005
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7		
Aineettomat oikeudet		6	9
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8		
Koneet ja kalusto		33	38
Muut aineelliset hyödykkeet		0	3
		33	41
SIJOITUKSET	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		16 900	15 516
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		48 818	46 544
Muut osakkeet ja osuudet		6 650	6 665
Lainasaamiset		309	336
		72 677	69 061
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		72 716	69 111
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		70	26
Muut saamiset		448	420
Siirtosaamiset		97	33
Rahat ja pankkisaamiset		0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		615	479
VASTAAVAA YHTEENSÄ		73 331	69 591

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2006	31.12. 2005
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	10		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	6 109
Edellisten tilikausien voitot		2 960	2 798
Tilikauden voitto		1 355	1 440
		31 452	31 375
VIERAS PÄÄOMA			
	11		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		25 401	24 201
Ennakkomaksut		1 400	0
		26 801	24 201
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		12 424	13 271
Saadut ennakot		1 616	59
Ostovelat		71	45
Velat saman konsernin yrityksille	12	546	251
Siirtovelat		338	312
Muut lyhytaikaiset velat		83	77
		15 078	14 015
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		41 879	38 216
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		73 331	69 591

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2006	2005
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot	10 440	9 764
Muu myynti	7	9
	10 447	9 773
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntivoitot/-tappiot	0	15
Muut kulut	0	-2
	0	13
3. Henkilöstökulut		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	448	492
Eläkemaksut	120	70
Muut henkilösivukulut	18	20
	586	582
Henkilökunnan lukumäärä	4	4
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	73	72
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 27 000 euroa. Tämän ja lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.		
4. Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	6	5
Rakennukset	0	0
Koneet ja kalusto	10	17
Arvon alentumiset	14	0
	30	22
5. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot muilta	98	1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista muilta	21	23
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 876	1 841
Muilta	9	3
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-1 531	-1 561
Rahoitusvastikkeet ¹⁾	-86	-86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	387	221
¹⁾ Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin		
6. Verot		
Liiketoiminnan tulovero	443	502
Laskennallisen verovelan muutos	0	0
	443	502

TASEEN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2006	2005
PYSYVÄT VASTAAVAT		
7. Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-15	-10
Poistot 1.1.-31.12.	-3	-5
Kirjanpitoarvo 31.12.	6	9
8. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	77	74
Lisäykset 1.1.-31.12.	5	3
Hankintameno 31.12.	82	77
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-39	-27
Poistot 1.1.-31.12.	-10	-12
Kirjanpitoarvo 31.12.	33	38
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	65	65
Hankintameno 31.12.	65	65
Kertyneet poistot 1.1.	-62	-57
Poistot 1.1.-31.12.	-3	-5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	3
9. Sijoitukset		
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	15 516	15 508
Lisäykset 1.1.- 31.12.	1 384	8
Hankintameno 31.12.	16 900	15 516
Muut osakkeet		
Koy Data-City	6 160	6 160
SK Property Oy	490	490
Muut osakkuudet (Cargill)	15	15
Vähennys muut osuudet Cargill	-14	0
	6 651	6 665
Muut osakkeet		
Hankintameno 1.1.	6 665	6 670
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-14	-5
Hankintameno 31.12.	6 651	6 665
Kiinteistösisijoitusosakkeet esitetään emoyhtiön taseessa hankintahintaan, joka kahden yhtiön osalta ylittää konsernitaseessa esitetyn käyvän arvon. Yliarvostuksen ei katsota täyttävän sekä olennaisuuden että pysyvyyden kriteereitä.		

Tytäryhtiöt ja konsernin osakeomistukset			
		Emoyhtiön omistus- osuus %	Kirjan- pitoarvo 1 000 euroa
Tytäryhtiöt			
KOy Gyldeintie 2		100	5 574
KOy Nahkahousutie 3		100	2 156
Oy Soffcon Kiinteistö Ab		100	4 485
KOy Arinatie 8 (ent. Koy Ylästöntie 14)		100	1 009
KOy Kauppakeskus Martinsilta		100	673
KOy Äyritie 4 Vantaa		100	505
KOy Vantaan Äyri		100	168
KOy Liukumäentie 15 Helsinki		100	748
KOy Suutarilan Huoltokeskus		100	173
KOy Suutarilan Lamppupolku		100	9
KOy Helsingin Kanavaranta 7		100	1 392
KOy Espoon Suomalaistentie 7		100	8
			16 900
10. Oma pääoma			
Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa. Yhtiön osakepää-omaa korotettaessa A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään uusia A-osakkeita ja B-osakkeet uusia B-osakkeita. Yhtiökokous voi päättää uusmerkinnästä myös siten, että A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään vain tai osittain B-osakkeita. Yhtiökokouksella on myös oikeus päättää toimeenpanna uusmerkintä antamalla merkittäväksi vain A- tai B-osakkeita. Yhtiön B-osake noteerataan Helsingin Pörssissä "Sijoitus"-ryhmässä.			
Hallituksella ei ole ollut tilikauden aikana osakepääoman korottamisvaltuuksia eikä valtuutusta omien osakkeiden ostamiseen. Vaihtovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia.			
		2006	2005
A-osakkeet			
(20 ääntä/osake)	565 070 kpl	2 882	2 882
B-osakkeet			
(1 ääni/osake)	3 557 930 kpl	18 145	18 145
Yhteensä	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Osakepääoma 1.1.	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.		6 109	6 109
Ylikurssirahasto 31.12.		6 109	6 109
Kertyneet voittovarot 1.1.		4 238	4 036
Osingonjako		-1 278	-1 237
Tilikauden tulos		1 355	1 440
Kertyneet voittovarot 31.12.		4 315	4 238
Oma pääoma yhteensä		31 452	31 375
Jakokelpoiset varat		4 315	4 238

11. Velat			
Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua			
	2006	2005	
Rahoituslaitoslainat	1 932	3 822	
Lyhytaikaiset velat			
Korottomat lyhytaikaiset velat	2 654	744	
Korolliset lyhytaikaiset velat	12 424	13 271	
	15 078	14 015	
Lainojen erääntyminen			
Erävuosi			
2007	11 884		
2008	3 800		
2009	3 800		
2010	8 980		
2011	6 889		
2012	1 317		
2013	615		
	37 285		
12. Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille			
	2006	2005	
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	546	250	
MUUT LIITETIEDOT			
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut			
	2006	2005	
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	19 690	17 567	
Markkina-arvo	198	-256	
Johdannaissopimusten erääntyminen			
Koronvaihtosopimukset	2007	2008	2009
	2 877	2 877	4 189
	2010	2011	2012
	1 672	6 230	1 230
		2013	615
14. Yhtiövelkaosuudet			
Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiö-osakkeiden maksamaton velkaosuus 31.12.			
	2006	2005	
	1 322	1 255	
15. Annetut vakuudet			
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön			
	2006	2005	
Rahoituslaitoslainat			
Lainat	37 825	37 000	
Muut velat			
Ennakkomaksut	1 400	0	
Vakuudet			
-kiinnitykset	0	0	
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	0	0	
16. Vakuutusarvot 31.12.2006			
Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk). Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.			

Emoyhtiön voittovarar taseen 31.12.2006 mukaan ovat 4 315 083,04 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 4 123 000 osakkeelle 0,34 euroa / osake eli yhteensä	1 401 820,00 euroa
ja että voittovaroihin jätetään	2 913 263,04 euroa

Espoossa helmikuun 6. päivänä 2007

Susanna Renlund

Thomas Tallberg

Magnus Bargum

Ernst Gylfe

Kaj Hedvall

Kari Jordan

Martin Tallberg

Martti Leisti
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolaian tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

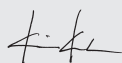
Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolaian ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 6. helmikuuta 2007

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu
KHT

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT, YLEISTÄ

Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta sekä Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Elinkeinoelämän keskusliiton vahvistamaa 1.7.2004 voimaan tullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

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

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain ennen kesäkuun loppua. Tarvittaessa järjestetään ylimääräinen yhtiökokous. Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa puhe- ja äänioikeuttaan. Toimitusjohtajan, hallituksen puheenjohtajan ja riittävän määrän hallituksen jäseniä on oltava läsnä yhtiökokouksessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olevan henkilön on osallistuttava valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

Varsinainen yhtiökokous mm. vahvistaa vuosittain yhtiön tilinpäätöksen ja päättää voittovarojen käytöstä sekä valitsee hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat.

Yhtiöjärjestyksen 11 § mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan aikaisintaan kahdeksan (8) viikkoa tai vähintään kaksitoista (12) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan joko julkaisemalla se kahdessa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajille heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen lähetetyllä kirjatulla kirjeellä.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

HALLITUS

Yhtiön hallitukseen kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

Hallituksen jäsenten lukumäärän päättää ja jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous.

Hallituksen jäsenten on annettava hallitukselle riittävät tiedot hänen pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoitettava tiedoissa tapahtuvista muutoksista.

Hallituksen jäsenet valitaan tehtäviinsä siten, että heidän toimikautensa päättyy seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallituksessa on tällä hetkellä seitsemän jäsentä, joista kukaan ei ole päätoiminen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2006 valituista hallituksen jäsenistä on neljä riippumattomia hallituksen tulkinnan mukaan eli jäsenet Magnus Bargum, Ernst Gylfe, Kaj Hedvall ja Kari Jordan.

Yhtiön toimivasta johdosta osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti toimitusjohtaja, joka ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja toimii hallituksen sihteerinä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus valvoo ja ohjaa yhtiön toimivaa johtoa, nimitää ja erottaa toimitusjohtajan, hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus hyväksyy myös rahoitusriskien hallintaperiaatteet sisältävän ohjeiston. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen määriteltyjen tehtävien lisäksi hallitus mm. hyväksyy toimitasuunnitelman ja budjetin sekä päättää merkittävistä yksittäisistä investoinneista, yritys- ja kiinteistökaupoista ja muista strategisesti tärkeistä hankkeista.

Yhtiön tulee toimittaa hallituksen jäsenille tarvittavat tiedot yhtiön toiminnasta. Näitä tietoja ovat yhtiön rakenne, liiketoiminta ja markkinat. Uusi jäsen tulee perehdyttää yhtiön toimintaan.

Hallituksella on kirjallinen työjärjestys.

Vuonna 2006 hallituksen kokouksia oli 7 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 84 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Järjestäytymiskokouksessa 21.3.2006 hallitus muodosti suunnittelu- ja rahoituskomitean, johon valittiin Martin Tallberg (puheenjohtaja), Susanna Renlund, Thomas Tallberg ja Ernst Gylfe. Komitea ei ole kuitenkaan kokoontunut, koska hallitus ja toimitusjohtaja ovat käsitelleet komitealle määritellyt asiat. Muita komiteoita ei perustettu, koska hallitus kokoontuu säännöllisesti niin usein, että CG asiat käsitellään varsinaisissa hallituksen kokouksissa. Tilintarkastaja on kutsuttu hallituksen kokouksiin kahdesti vuodessa.



HALLITUS

Puheenjohtaja

Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki

Syntynyt 1958

Maatalous- ja metsätieteiden maisteri

- Helsingin Bioimmunoterapian Laitos Oy:n hallintopäällikkö
- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Ramirent Oyj:n hallituksen jäsen
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen, varapuheenjohtaja vuosina 2005-2006 ja puheenjohtaja 2006 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2006 oli 18 150 A-osaketta ja 51 191 B-osaketta.
- Susanna Renlundin keskeisimmät työtehtävät ovat olleet useiden taloyhtiöiden isännöinti ja Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n taloushallinnointi vuodesta 1994.



Varapuheenjohtaja

Dosentti Thomas Tallberg, Helsinki

Syntynyt 1934, LKT

- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Useiden säätiöiden hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vv. 1987-1997, puheenjohtaja vuosina 1998-2005 sekä vuodesta 2006 lähtien varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2006 oli 163 780 A-osaketta ja 70 824 B-osaketta.
- Thomas Tallberg on toiminut vuodesta 1967 lähtien immunologian dosenttina ja vuosina 1971-1997 immunologian erikoislääkärinä Helsingin Yliopistollisessa Keskussairaalassa sekä vuodesta 1994 Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n johtajana.

JÄSENET



Kauppaneuvos Magnus Bargum, Helsinki

Syntynyt 1947, kauppatieteiden maisteri

- Algol Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 1985 ja hallituksen jäsen vuodesta 1976
- Paulig Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Suomen Messut Osuuskunnan hallintoneuvoston jäsen
- Elinkeinoelämän keskusliiton hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Suomen Kaupan Liitto, varapuheenjohtaja vuodesta 2005
- Usean säätiön ja rahaston hallituksen jäsen



Hallituksen puheenjohtaja Ernst Gylfe, Espoo

Syntynyt 1944, diplomi-insinööri

- Helsingin Villakehräämö Oy:n hallituksen puheenjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1987 ja varapuheenjohtaja 1998-2004
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Vuosien 1974 -2001 välisen ajan Ernst Gylfe on toiminut Helsingin Villakehräämö Oy:n toimitusjohtajana ja vuodesta 2001 hallituksen puheenjohtajana.



Kaj Hedvall

Johtaja Kaj Hedvall, Helsinki

Syntynyt 1960, KTT, DI

- Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen johtaja, liiketoiminnan kehittäminen
- Suomalaisen sijoitusrahaston ja säätiön hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Kaj Hedvall on vuosina 1984-1998 toiminut Svenska handelshögskolan HANKENin rahoitustieteen laitoksen opetus- ja tutkimustehtävissä. Vuosina 1998-2002 hän toimi Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n kehitysjohtajana. Vuodesta 2002 Kaj Hedvall on toiminut Senaatti-kiinteistöjen johtajana ja johtoryhmän jäsenenä vastuualueena liiketoiminnan kehittäminen.



Kari Jordan

Pääjohtaja Kari Jordan, Kauniainen

Syntynyt 1956, ekonomi

- Metsäliitto-Yhtymän pääjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Vuonna 1987-1994 Kari Jordan on toiminut Osuuspankkien Keskuspankki OKO:n johtokunnassa, aluksi varajäsenenä, myöhemmin varsinaisena jäsenenä.
- Vuodesta 1994 lähtien hän toimi KOP:n, Meritan ja Merita Nordbankenin johtotehtävissä, viimeksi Nordea AB-konsernin varatoimitusjohtajana ja konsernijohdon jäsenenä vuoden 2004 loppuun.



Martin Tallberg

Toimitusjohtaja Martin Tallberg, Helsinki

Syntynyt 1963, kauppatieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1991 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2006 oli 64 735 A-osaketta ja 81 466 B-osaketta.
- Martin Tallberg työskenteli lyhyen ajan vv. 1989-1990 SKV:n kiinteistöasiantuntijana, jonka jälkeen hän siirtyi Oy Julius Tallberg Ab:hen johdon assistentiksi vastuualueenaan kiinteistöjen vuokraus ja myynti sekä hallintoon ja liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä tehtäviä.
- Vuodesta 1995 hän on toiminut Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtajana.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot määrittellään kirjallisissa toimitusjohtajasopimuksessa, jonka yhtiön hallitus hyväksyy.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön tuloksesta ja taseesta.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioiden epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain hallituksen valtuuttamana. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä.

Yhtiön toimitusjohtaja:

Martti Leisti

Syntynyt 1947

Kauppatieteiden maisteri

- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987
- Suomen asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n hallituksen jäsen

- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Ennen vuotta 1987 Martti Leisti toimi 10 vuotta YIT-Yhtymän palveluksessa, joista 6,5 vuotta Lähi-idän ja Espanjan viennin johtotehtävissä.
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2006 oli 6 365 B-osaketta.
- Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2006 toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 162 743 euroa. Maksetut vapaaehtoiset eläkevakuutukset vuonna 2006 olivat 8 500 euroa. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on 4 kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen, mikäli irtisanomisen syy ei ole työsopimuslain tarkoittama erityisen painava syy. Toimitusjohtajasopimuksen mukaan toimitusjohtajan eläkeikä ja työeläke määräytyvät työeläkelainsäädännön mukaan ja vapaaehtoisen eläkkeen määrä vuosittain maksettavan 8 500 euron vakuutusmaksun mukaan.

MUU JOHTO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:llä ei ole muuta johtoa.

PALKAT JA PALKKIOT

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut.

Vuonna 2006 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita noin 74 150 euroa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäseniä ei palkita optioilla eikä heillä ole muita kannustinjärjestelmiä.

HENKILÖSTÖN KANNUSTEJÄRJESTELMÄT

Yhtiöllä on 6.2.2006 vahvistettu henkilöstön kannustejärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttamista. Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkkioiden määräytymisperusteet ja itse tulospalkkiot vahvistaa hallitus vuosittain. Toimitusjohtajan ja henkilöstön optiojärjestelyistä on luovuttu. Toimitusjohtajalla ja henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus vuonna 2006 oli 27 000 euroa.

TILINTARKASTUS JA TILINTARKASTAJAT**Tilintarkastus**

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajille maksettiin palkkioita tilivuodelta 2006 43 352 euroa, joista tilintarkastukseen liittymättömien palveluiden osuus oli noin 11 832 euroa.

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja: PricewaterhouseCoopers Oy KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Kim Karhu, KHT.

SISÄPIIRIHALLINTO

Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin hyväksymää sisäpiirihallintoa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sisäpiiriin luetaan lain mukaan hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lisäksi pysyviä sisäpiiriläisiä ovat toimitusjohtajan määrittelemissä tehtävissä kulloinkin toimivat henkilöt. Yhtiö käyttää Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sisäpiirirekisteripalvelua, josta on nähtävissä sisäpiiriläisten ajantasaiset omistustiedot.

Sisäpiiriin kuuluville on toimitettu kirjallisesti ohjesääntö. Heille ilmoitetaan myös kirjallisesti kaupankäyntikiellon ajankohdat.

Sisäpiirirekisterin mukaan hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt sekä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat 31.12.2006 3 627 426 kpl osaketta, joka oikeuttaa 91,9 % :n omistusosuuteen ja 87,9 %:n osuuteen äänivallasta.

VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät.

Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteutunutta ja ennustetta yhden, kolmen ja 12 kuukauden jaksoissa sekä vastaavan ajankohdan osalta toteutunutta budjettivertailua. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

SISÄINEN TARKASTUS JA VALVONTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sisäinen valvonta sisältää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä hallitus ja

toimitusjohtaja sekä koko muu henkilökunta. Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan:

- hyväksytyin toimitasuunnitelman ja budjetin päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- yhtiön voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen sekä vakuutuspolitiikan noudattaminen
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on selkeästi ja kattavasti sekä kirjallisesti määritelty.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Tilintarkastajien vuoden aikana hallitukselle ja toimitusjohtajalle laatimaan raportointiin sisältyy hallinnon tarkastusta ja soveltuvin osin myös yhtiön sisäistä tarkastusta.

RISKIEN HALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja seuraavat liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

Vuokralaisriskiä on hajautettu kasvattamalla kiinteistökantaa ja näin ollen lisäämällä vuokrasopimusten lukumäärää.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:ssä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.

LIPUTUSILMOITUKSET VIIMEISELTÄ 12 KUUKAUDELTA

Liputusilmoituksia viimeiseltä 12 kuukaudesta ei ole.

LUNASTUSMÄÄRÄYKSET

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusmääräyksiä.

OSAKASSOPIMUKSET

Yhtiön tiedossa ei ole osakassopimuksia.

TIEDOTTAMINEN

Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet - sivuilla:

- Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä
- Yhtiökokoustiedot
- Osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat
- Vuosikertomus
- Muut tässä suosituksessa selostettavaksi edellytetyt seikat

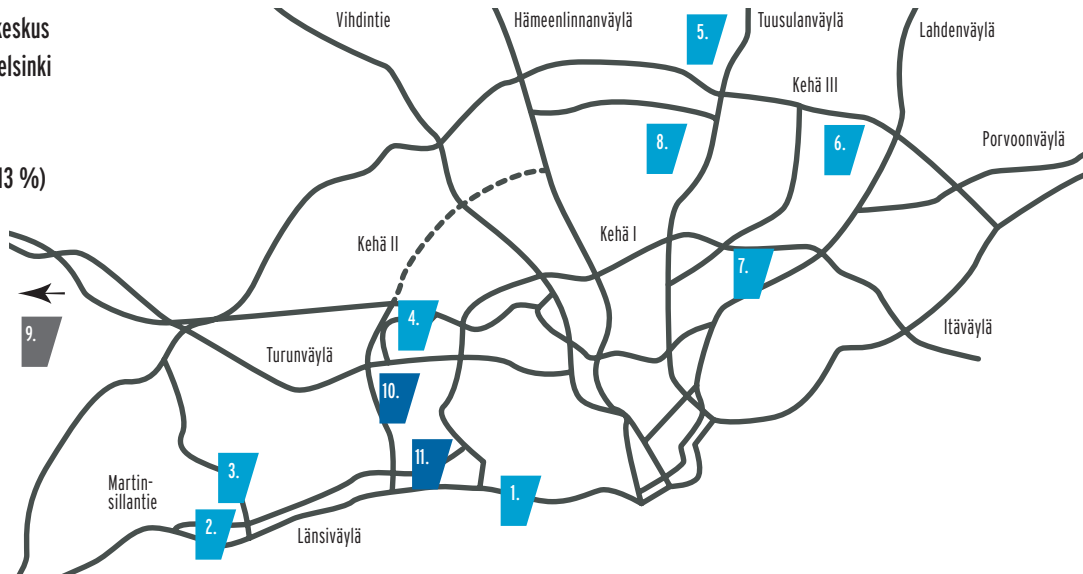
Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

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

Kiinteistöjen sijainti pääkaupunkiseudulla

1. KOy Gyldeńintie 2
2. KOy Kauppakeskus Martinsilta
3. KOy Espoon Suomalaisentie 7
4. Oy Soffcon Kiinteistö Ab
5. KOy Äyritie 4 Vantaa
6. KOy Suutarilan Huoltokeskus
7. KOy Liukumäentie 15 Helsinki
8. KOy Arinatie 8
9. KOy DataCity, Turku
(Yhtiön omistusosuus 13 %)

- CarVal Investors-yhteisömuutokset:
10. SK Property Oy (Espoo, Olarinluoma)
 11. SK Property Oy (Espoo, Niittykumpu)



Kiinteistösijoitus



1. Helsinki/Lauttasaari
Gyldeńintie 2

Tärkeimmät vuokralaiset:
- Casarest Consulting Oy
(ravintolat C.W. Gyldeń ja Piratti)
- Sairaala Laseri Oy



2. Espoo / Suomenoja
Martinsillantie 10

Tärkeimmät vuokralaiset:
- Biltema
- Café Luna
- Espoon seudun koulutus kuntayhtymä (Omnia)
- Huonekaluliike Vepsäläinen Oy
- Jysk Oy
- Koti-Idea Oy
- Kymppi-Lattiat Oy
- Laattamaailma Oy
- Lidl Suomi Ky
- Maskun Kalustetalo Oy
- Rautakirja Oy
- Rengasmaailma Oy
- Suomen Teesi Oy
- Tarjoustalo/
Tarjousmaxi Oy
- Veikon Kone Oy



3. Espoo / Suomenoja
Suomalaisentie 7

Tärkeimmät vuokralaiset:
- Bayer Oy
- Förlagssystem Finland Ab
- Jo-He Oy
- Oy Agfa-Gevaert Ab
- Oy Norstar Ab
- Rustholli Remontit Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy



4.



5.

4. Espoo/Kilo

Karapellontie 11-13

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espoon kaupunki, kiinteistöpalvelukeskus
- Espoon seudun koulutus kuntayhtymä (Omnia)
- Evolvit Oy
- HSG Business Process Outsourcing Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Soffco Ab

5. Vantaa/Aviapolis

Äyritie 4

Vuokrattu kokonaan Philips Medical Systems MR Technologies Finland Oy:lle



6.



7.

6. Helsinki/Suutarila

Tapulikaupungintie 37

Vuokrattu kokonaan Ramirent Oy:lle

7. Helsinki/Oulunkylä

Liukumäentie 15

Vuokrattu kokonaan Schenker Cargo Oy:lle



8.



9.

8. Vantaa / Pakkala

Arinatie 8

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Meluton Ab
- Naps Systems Oy
- Ramirent Oyj
- Schiedel Savuhormistot Oy

9. Turku/Datacity

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Kinnarps Oy
- Medivire Oy



10.



11.

CarVal Investors (ent. Cargill)

Tärkeimmät yhteisöomistukset:

10. SK Property Oy, Espoo, Olarinluoma

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Laattamaailma Oy
- Lassila & Tikanoja Oyj

11. SK Property Oy, Espoo, Niittykumpu

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espotel Oy
- Futuremark Oy
- Space Systems Oy

Yhtiö osti 29.1.2007 CarVal Investorsilta 82 %:n omistusosuuden SK Property Oy:stä. Yhtiö omisti jo aikaisemmin 18 %:n osuuden.

Kiinteistöjalostus



Yhtiön merkittävin kiinteistöjalostushanke on Vantaan Aviapoliksen alueella, osoitteessa Äyritie 6 sijaitseva noin 24 000 kem²:n toimistorakennusoikeuden hyödyntäminen. Sijainti on erinomainen; kauppakeskus Jumbo ja rakenteilla oleva viihdekeskus Jumbo Park sijaitsevat kohdetta vastapäätä, Kehä III:n eteläpuolella. Ajoyhteys kohteiden välillä tapahtuu Kehä III:n alittavan Rälssitien kautta. Kohteen länsipuolella on laajeneva Airport Plaza. Ks. viereinen kuva.

Yhtiö on mukana Vantaan Aviapoliksen kehitysyhteistyössä Vantaan kaupungin, Finnavian ja noin 10 muun alueen maanomistajan ja urakoitsijan kanssa.

Yhtiö käynnistää hankkeen jalostustoimenpiteet vuoden 2007 aikana. Hanke on tarkoitus toteuttaa useammassa vaiheessa. Toteutumisaikataulu tarkentuu markkinointitoimenpiteiden onnistumisen myötä.

Vantaa/Aviapolis
Äyritie 6

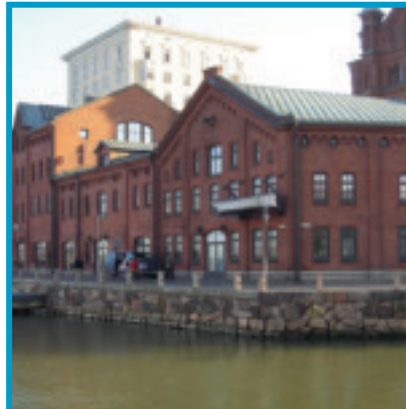
Myytävissä olevat kiinteistöt



Vantaa / Pakkala
Arinatie 8

Yhtiö teki esisopimuksen 31.5.2006 Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n kanssa Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Arinatie 8:n myynnistä. Myynti edellyttää 31.8.2006 jätetyn kaavamuutoksen toteutumista, jonka arvioidaan tapahtuvan vuonna 2008.

Myydyt kiinteistöt



Helsinki/Katajanokka
Kanavaranta 7

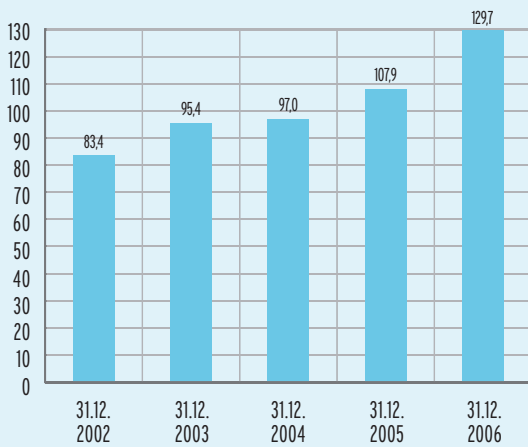
Kiinteistöyhtiön osakekanta myytiin 15.12.2006 allekirjoitetulla kauppakirjalla Crownstone European Properties Ltd:lle. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 15.1.2007.



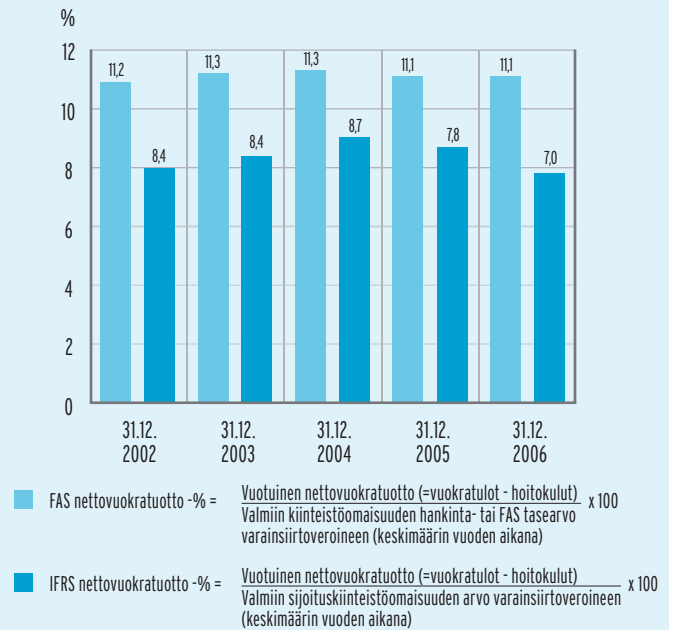
Helsinki/Lauttasaari
Nahkahousutie 3

Kiinteistöyhtiön osakekanta myytiin 9.10.2006 allekirjoitetulla kauppakirjalla NCC Rakennus Oy:lle. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 31.1.2007.

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa

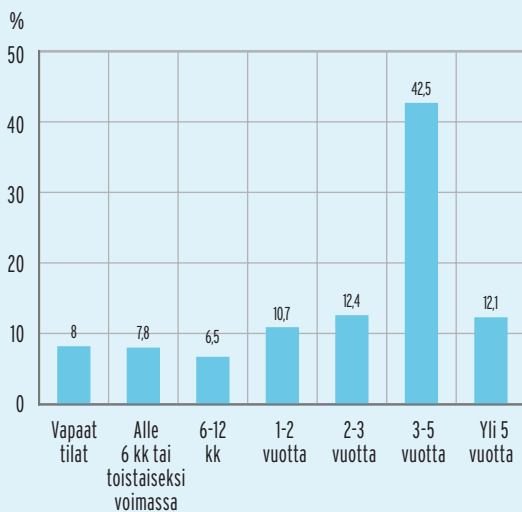


Nettovuokratuotto-%



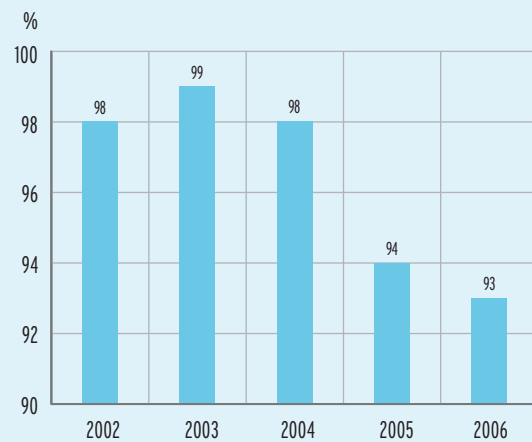
Vuokratuottojen kestoanalyysi 31.12.2006

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 3,5 vuotta (2005: 4,2 vuotta)

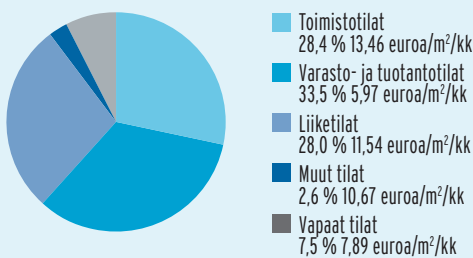


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 31,6 milj. euroa (2005: 41,6 milj.euroa). Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

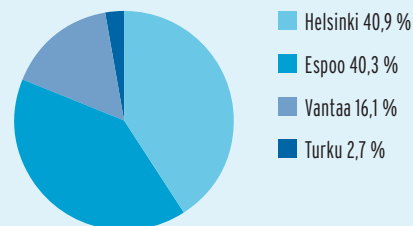
Tuottopainotettu vuokrausaste 2002-2006



Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/m²/kk (alv 0 %)



Kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen markkina-arvoin



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2006

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, m ²					Muu	Käyttämätön rakennus- oikeus kem ²	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto				
HELSINKI									
KOy Helsingin Kanavaranta 7	100	6 906	3 085	3 821	0	0	0	2003	
Katajanokka									
KOy Gyldenintie 2	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987	
Lauttasaari									
KOy Nahkahousuntie 3	100	3 436	0	1 961	370	1 105	0	1988	
Lauttasaari									
KOy Suutarilan Huoltokeskus	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000	
Suutarila									
KOy Suutarilan Lamppupolku	100	0	0	0	0	0	8 838	2000	
Suutarila									
KOy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000	
Oulunkylä								2006	
Yhteensä		43 259	3 715	9 624	28 745	1 175	19 683		
ESPOO									
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	6 874	0	3 777	2 717	380	7 564	1988	
Kilo									
KOy Kauppakeskus Martinsilta									
Suomenoja									
- vanha kiinteistö	100	12 258	7 133	1 320	3 284	521	0	1997	
- uudisrakennus	100	11 935	11 467	0	447	21	0	2000	
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	11 438	207	5 195	5 844	192	970	2005	
Suomenoja									
Yhteensä		42 505	18 807	10 292	12 292	1 114	8 534		
VANTAA									
KOy Arinatie 8	100	10 063	285	1 712	8 066	0	3 880	1991	
Pakkala									
KOy Äyritie 4 Vantaa	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997	
Veromies									
KOy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 144	1997	
Veromies									
Yhteensä		18 807	285	3 979	13 965	578	32 092		
TURKU									
KOy DataCity	13	4 394	216	3 744	92	342	0	1988/ 1990	
Lemminkäisenkatu 14-18									
Yhteensä		4 394	216	3 744	92	342	0		
KAIKKI YHTEENSÄ		108 965	23 023	27 639	55 094	3 209	60 309		

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

LISÄKSI YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUTEEN KUULUU SEURAAVA VÄHEMMISTÖOSUUS:

18 % vähemmistöosuus CarVal Investorsin omistamasta SK Property Oy:stä, joka omistaa seuraavat kiinteistöt:

- Olarinluoma, Espoo
- Kappelitie, Espoo

Arviointilausunto

Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta



CATELLA PROPERTY GROUP

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2006. Markkina-arvo määritellään IVS 2005 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 asian- tuntevasti, 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 kolmetoista samaa kohdetta kuin edellisen arvi- oinnin ajankohtana 31.12.2005. Kohteista oli viisi Helsingissä osoi- teissa Nahkahousuntie 3, Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15 ja Kanavaranta 7, viisi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie 10, Karapellontie 11 - 13, Suoma- laistentie 7, Luomannotko 3 (18 %:n osuus) ja Kappelitie 6 (18 %:n osuus), kaksi kohdetta Vantaalla osoitteissa Arinatie 8 ja Äyritie 4 – 6 sekä 4 394 htm²:n suuruiset tilat Turussa Kiinteistö Oy Datacityn omis- tamassa kiinteistössä osoitteessa Lemminkäisenkatu 14 - 18.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu noin 93 %:sti vuokra- tuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimus- kannan keskimääräinen voimassaoloaika pysynyt likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyt- tämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitseissa kiinteistöissä. Liukumäentie 15:n laajennushanke valmistui. Kahden kiinteistön osalta (Nahkahou- suntie 3 ja Kanavaranta 7) markkina-arvo (yhteensä 24,9 milj. euroa) sisältyy jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon perus- tuen vuonna 2006 allekirjoitettujen kauppakirjojen perusteella omista- jan laskemiin nettokauppahintoihin.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omista- mien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattomaksi markkina- arvoksi yhteensä satakaksikymmentäyhdeksänmiljoonaa seitsemänsä- taatuhatta (129 700 000) euroa ajankohtana 31.12.2006. Tästä sum- masta oli sijoitusomaisuuden markkina-arvo yhteensä 96 300 000 euroa ja myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo yhteensä 33 400 000 euroa.

Helsinki 19.1.2007

CATELLA PROPERTY OY,
Arviointipalvelu

Risto Vainionpää
Arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu

Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo
Puhelin 0207 420 720, telefax 0207 420 739
www.jtkoyj.com