

1/2005

07.02.2005

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pörssitiedote

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

7.2.2005

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TIEDOTE VUODEN 2004 TILINPÄÄTÖKSESTÄ

Yhtiön hallitus on 7.2.2005 hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2004. Tämän tilinpäätöksen tietoja ei ole tilintarkastettu.

Yhtiön tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana, vaikka kiinteistömarkkinoiden vuokraustilanne toimistojen osalta oli melko heikko. Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa, joka oli samalla tasolla kuin vuonna 2003, vaikka satunnaisluonteisia liiketoiminnan muita tuottoja ei edellisen vuoden tapaan ollut. Yhtiön liikevaihto oli 9,9 miljoonaa euroa ja se nousi 12 % edelliseen vuoteen verrattuna. Yhtiön nettovuokratuotto oli edelleen korkealla tasolla ja se oli 11,3 % (2003: 11,3 %). Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste oli korkealla tasolla eli 98 %.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 97 miljoonaa euroa (31.12.2003: 95,4 miljoonaa euroa). Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 2 %. Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa nousi 7 % ja oli 14,42 euroa (31.12.2003: 13,52 euroa). Laskennallisen verovelan jälkeinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 12,85 euroa (31.12.2003: 11,96 euroa). Yhtiön investoinnit olivat tilikauden aikana 1,9 miljoonaa euroa, kun ne edellisen vuoden aikana olivat 16,4 miljoonaa euroa. Mittavin yksittäinen investointi oli Helsingin Suutarilassa noin 2500 m²:n suuruisen uudisrakennuksen valmistuminen alkuvuoden aikana. Muut investoinnit olivat Kauppakeskus Martinsillassa toteutetut muutostyöt ja Äyritien kiinteistön osittainen katto- ja julkisivusaneeraus.

Yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste säilyi tavoitetasolla ollen 62 % (2003: 59 %). Vuokrausaste on edelleen pysynyt korkeana. Vuokrausaste oli tilivuoden lopussa tuottopotentialista laskettuna 98 %, joka oli samalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin. Heikosta markkinatilanteesta huolimatta yhtiön vuokratasoa onnistuttiin korottamaan lievästi yli inflaatiotason.

KIINTEISTÖMARKKINAT

VUOKRAMARKKINAT

Yhtiön kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vapaiden toimitiloiden tarjonta kasvoi edelleen tilivuoden aikana. Vuokratasot pysyivät vuoden aikana ennallaan. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt lähes samalla tasolla. Catella Property Oy:n tekemän arvion mukaan vuoden 2004 syksyllä vapaiden toimitilojen määrä oli noin 0,9 milj. m² eli noin 4,9 %. Toimitilojen vajaakäyttöaste oli 9,1 %, mutta myymälätilojen vain 1,6 % ja tuotanto- ja varastotilojen 2,4 %.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella hyvin aktiivisesti, koska kysyntä oli voimakasta. Suurten kiinteistöjen ja portfolioiden pääasiallisina ostajina olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat sekä kotimaiset henki- ja eläkevakuutusyhtiöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Catella Property Oy:n mukaan vuoden 2004 aikana koko maassa kiinteistöinvestointeja tehtiin oli yli 3 miljardin euron arvosta, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli lähes puolet.

KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS

Yhtiön kiinteistöjen markkina-arvo 97 miljoonaa euroa perustuu ulkopuoliseen (Catella Property Oy) arvioon 31.12.2004 tilanteesta seuraavia poikkeuksia lukuun ottamatta. Cargill Inc.:n ja yhtiön yhdessä omistamien kolmen kiinteistöyhtiön arvosta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osuus on 3,2 miljoonaa euroa. Kyseinen arvo perustuu osittain muihin ulkopuolisiin arvioihin ja osittain omaan arvioon.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin kiinteistökannan arvonmuutos ja osakekohtaisen varallisuuden muutos olivat tilivuonna seuraavat:

	2004 Milj.E	2003 Milj.E
Kiinteistökannan markkina-arvo	97,0	95,4
Kiinteistökannan vertailukelpoinen tasearvo	72,1	72,9
Markkina-arvon ja tasearvon erotus	+24,9	+22,5
Konsernitaseen oma pääoma	34,5	33,3
Konsernin nettovarallisuus, markkina-arvo 31.12.		
Laskenn.verovelkaa ei huomioitu	59,4	55,8
Laskenn.verovelka huomioitu	53,0	49,3
Osakekohtainen nettovarallisuus, markkina-arvo tilikauden lopussa	euro	euro
Laskenn.verovelkaa ei huomioitu	14,42	13,52
Laskenn.verovelka huomioitu	12,85	11,96

Pääosin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) arvioon perustuva kiinteistökannan arvo nousi 2 % vuoden aikana johtuen uudishankinnoista ja tuottovaatimustasojen laskusta. Kiinteistökannan arvo oli vuoden lopussa 97 miljoonaa euroa. Yhtiön 3,6 miljoonan euron eli 6,5 %:n nettovarallisuuden kasvua voidaan pitää tyydyttävänä.

Yhtiön 3,2 miljoonaa euron tilikauden tulos ennen veroja (2003; 3,2 miljoonaa euroa) oli yhtiön historian toiseksi paras ja tavoitteiden mukainen.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden (laskennallista verovelkaa ei huomioitu) nousu 13,52 eurosta 14,42 euroon oli tyydyttävä.

RAHOITUS JA RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste oli pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisella tasolla ja se oli 62 % ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta laskettuna. Koron nousukehityksen varalta

yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eritellyt korkosuojaussopimukset ajalle 2005-2013.

Niiden yhteisarvo 31.12.2004 oli 29,7 miljoonaa euroa, joka edustaa 86 %:n korkosuojausastetta (korkosuojaukset/yhtiön lainakanta). Korkosuojausaste laski 5.1.2005 23,8 miljoonaan euroon, jolloin korkosuojausaste laski 69 %:iin.

Tällöin

on laskettu mukaan 28.1.2005 alkava 2,6 miljoonan euron korkosuojaus.

Yhtiö teki tilikauden lopussa tulevaan IFRS laskentaan siirtymisen johdosta korkosuojausten uudelleenjärjestelyyn, jolla korkosuojaukset pääosin kohdennettiin lainakohtaisesti. Näin korkosuojausten tulosvaikutuksen volatilitteettia jatkossa oleellisesti vähennettiin.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa (12 %) ja oli

9,9 miljoonaa euroa (2003: 8,8 miljoonaa euroa). Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa eli tulos oli edellisen vuoden tasolla. Liikevaihdon nousu johtui

pääosin Suutarilan kiinteistön lisääntyneistä vuokratuotoista ja Martinsillantien

yhden vuokrasopimusmuutoksen yhteydessä saadusta kertakorvauksesta.

Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut sekä korkokulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla. Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat merkittävästi pääosin investoinneista johtuen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,8 %, (2003: 7,3 %) ja oman pääoman tuotto 7,3 % (2003: 6,7 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 16 (31.12.2003: 11) ja osakekohtainen tulos 0,60 euroa (2003: 0,53 euroa).

KONSERNITULOSLASKELMA

	1-12/2004	1-12/2003	Muutos
	milj.euroa	milj.euroa	%
LIIKEVAIHTO	9,9	8,8	+12,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	-95,1
Henkilöstökulut	-0,4	-0,4	- 3,4
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-2,0	+20,3
Liiketoiminnan muut kulut	-2,5	-2,5	+ 2,4
LIIKEVOITTO	4,5	4,4	+ 2,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,3	-1,2	+ 6,1
TULOS ENNEN VEROJA	3,2	3,2	+ 0,9
Verot	-0,7	-1,0	-25,4

TILIKAUDEN VOITTO 2,5 2,2 +12,7

KONSERNITASE

12/2004 12/2003
milj.euroa milj.euroa

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat 70,8 71,4

Vaihtuvat vastaavat 0,5 0,7

YHTEENSÄ 71,3 72,1

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma 21,0 21,0

Ylikurssirahasto 6,1 6,1

Edellisten tilivuosien voitot 4,9 3,9

Tilikauden voitto 2,5 2,2

Pitkäaikainen vieras pääoma 25,3 29,3

Lyhytaikainen vieras pääoma	11,5	9,6
YHTEENSÄ	71,3	72,1

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	1-12/2004	1-12/2003
	milj.euroa	milj.euroa
Tulorahoitus	5,0	3,9
Käyttöpääoman muutos	-	0,6
Liiketoiminnan kassavirta	5,0	4,5
Investoinnit	-1,9	-16,4
Myynnit ja muut vähennykset		0,7
Investointien kassavirta	-1,9	-15,7
Nettovelan lisäys+/vähennys-	-1,9	12,3
Maksetut osingot	-1,2	-1,1
Rahoituksen kassavirta	-3,1	11,2
Rahavarojen muutos	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0

TUNNUSLUVUT

	1-12/2004	1-12/2003
	euro	euro
Tulos/osake	0,60	0,53
Oma pääoma/osake	8,38	8,06
Sij.pääoman tuotto, % p.a.	6,8	7,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	7,3	6,7
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	48,5	46,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj.euroa	1,9	16,4
% liikevaihdosta	19,9	186,3
Henkilöstö	4	4

ANNETUT KIINNITYKSET JA PANTIT

Kiinteistökiinnitykset, milj.euroa	67,1	68,8
---------------------------------------	------	------

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VUOKRAMARKKINAT

Nordea Pankki ennustaa koko Suomeen vuodelle 2005 3,5 %:n kokonaistuotannon kasvua. Kasvu on pääkaupunkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike- varasto- ja tuotantotilojen vuokrauskysynnän odotetaan säilyvän ennallaan. Toimistotilojen kysyntä asettunee pitkän aikavälin normaalille tasolle. Vuokratasojen ennustetaan pysyvän suunnilleen ennallaan ja nousevan aikaisintaan vuonna 2006.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Hyviin kohteisiin kohdistuvan voimakkaan sijoituskysynnän ennakoidaan jatkuvan vuonna 2005. Liike- ja toimistotilojen nettotuottovaatimukset pysyvät ennallaan, mutta hyvien kohteiden osalta ne voivat laskea. Perinteiset institutionaaliset kiinteistösijoittajat, kuten pankit ja vahinkovakuutusyhtiöt ovat vähentäneet huomattavasti kiinteistöomistustaan. Aktiivisia sijoittajatahoja kiinteistömarkkinoilla näyttävät olevan edellisen vuoden tapaan ulkomaiset sijoittajatahot sekä kotimaiset eläke- ja henkivakuutusyhtiöt, rahoitusyhtiöt sekä perinteiset säätiöt ja liitot.

YHTIÖN LÄHIVUOSIEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2004 lähes 35 miljoonaa euroa (2003: 34 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 3,8 vuotta (2003: 3,8 vuotta). Yhtiön toimintaympäristön odotetaan säilyvän kokonaisuutena tyydyttävänä, joten yhtiö jatkaa investointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti. Nykyisen korkean nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän yli 10 %:n tasolla.

Yhtiön lähivuosien vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Tavoitteena on aktiivisesti lisätä markkinointia kuluvana vuonna ja myydä Cargill Inc.:n ja yhtiön yhteisesti omistamia kiinteistöjä. Myynneistä riippumatta yhtiön kirjanpidollisen tuloksen arvioidaan säilyvän vuokraustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna.

TULEVAISUUDEN TAVOITTEET

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 milj. euron kiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuksien (noin 32.000 m²) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden heikohkon markkinatilanteen seurauksena. Toisaalta, erityisesti Liukumäentien kiinteistön logistiikkarakennusoikeuden (noin 9600 m²) hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja. Yhtiön kiinteistökannan 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.

SIIRTYMINEN IFRS RAPORTOINTIIN

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj siirtyy raportoimaan konsernin tilinpäätöstä IFRS-standardien mukaisesti vuositilinpäätöksessä 2005. IFRS-laskenta on valmisteltu laskennan eri osa-alueilla vuonna 2004, ja laskentaa suoritetaan vertailutiedon keräämiseksi vuoden 2005 aikana. Laskentaan siirtymisen vaatimat järjestelmämuutokset on määritelty ja ne on toteutettu vuoden 2004 aikana. Suurin

muutos yhtiön taloudellisessa raportoinnissa johtuu IFRS 40-standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta. Yhtiö on päättänyt ryhtyä arvostamaan sijoituskiinteistöjä konsernitaseessa niiden käypään arvoon ja kirjaamaan raportointikauden aikana tapahtuneen arvomuutoksen tuloslaskelmaan. Muita muutoksia laskentaperiaatteissa aiheuttaa rahoitusinstrumenttien arvostaminen. Yhtiö teki vuoden 2004 lopussa IFRS laskentaan siirtymisen johdosta korkosuojauksien uudelleenjärjestelyn, jolla korkosuojaukset pääosin kohdennettiin lainakohtaisesti. Näin ollen niihin voidaan soveltaa suojauslaskentaa IFRS 39-standardin mukaisesti.

YHTIÖKOKOUS JA EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 15.3.2005 klo 17.00. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2004 jaetaan 0,30 euroa/osake eli yhteensä 1.236.900 euroa.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Martti Leisti
gsm 0500 701 019
0207 420 721