

1/2004

06.02.2004

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TIEDOT

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
PÖRSSITIEDOTE

6.2.2004

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TIEDOTE VUODEN 2003 TILINPÄÄTÖKSESTÄ

Yhtiön hallitus on 6.2.2004 hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2003. Tämän tilinpäätöstiedotteen tietoja ei ole tilintarkastettu.

Vuosi 2003 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kuudestoista täysi toimintavuosi.

Yhtiön tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana huolimatta kiinteistömarkkinoiden melko heikosta yleistilanteesta. Tulos ennen veroja oli 3,2 milj. euroa, kun se vuonna 2002 oli 2,6 milj.euroa eli tulos oli edellisvuotta 22 % parempi. Yhtiön nettovuokratuotto nousi tilikauden aikana 11,3 %:iin (2002: 11,2 %).

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 95,4 milj.euroa. Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 14 % (31.12.2002: 83,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin investoinneista. Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa nousi 3,3 % ja oli 13,52 euroa (31.12.2002: 13,10 euroa). Laskennallisen verovelan jälkeinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,96 euroa (31.12.2002: 11,56 euroa). Yhtiön liikevaihto, 8,8 milj.euroa, nousi 20 % edelliseen vuoteen verrattuna. Yhtiön tulos ennen veroja oli 3,2 milj.euroa (31.12.2002: 2,6 milj. euroa).

Yhtiön investoinnit olivat tilikauden aikana 16,4 milj.euroa. Merkittävimmät investoinnit olivat Helsingin Kanavaranta 7:ssä sijaitseva ns. Sipulin kiinteistön hankinta sekä Helsingin Suutarilassa, osoitteessa Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3, rakennettava noin 2500 m²:n suuruinen uudisrakennus.

Yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste säilyi investoinneista huolimatta tavoitetasolla ollen 59 %. Vuokrausaste on edelleen pysynyt korkeana. Vuokrausaste oli tilivuoden lopussa tuottopotentiaalista laskettuna 99 %, kun se vuotta aikaisemmin oli 98 %. Vuokratasot ovat lievästi nousseet vuoden aikana. Yhtiön keskimääräinen nettovuokratuottoprosentti kasvoi edelleen edellisen vuoden 11,2 %:sta 11,3 %:iin kirjanpitoarvosta.

KIINTEISTÖMARKKINAT

VUOKRAMARKKINAT

Tilivuonna yhtiön kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimistotilojen vapaiden tilojen tarjonta kasvoi edelleen, mutta edellisvuoteen verrattuna kasvu hidastui. Vuokratason lasku päättyi Helsingin ydinkeskustassa mutta jatkui edelleen monissa aluekeskuksissa. Vapaiden myymälätilojen sekä

tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt likimainennallaan. Catella Kiinteistökonserntointi Oy:n mukaan vuoden 2003 syyskuussa vapaiden toimitilojen määrä oli noin 0,7 milj. m² eli noin 3,7 %. Toimistotilojen vajaan käyttöaste oli 6,8 %, mutta myymälätilojen vain 1,4 % ja tuotanto- ja varastotilojen 1,8 %.

KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella aktiivisesti, koska tarjolla oli runsaasti uusia ja laadukkaita toimistokiinteistöjä. Suurissa kokoluokissa pääasiallisia ostajia olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat sekä kotimaiset henki- ja eläkevakuutusyhtiöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Catella Kiinteistökonserntointi Oy:n mukaan vuoden 2003 aikana kiinteistöinvestointien määrä oli 2,4 mrd euroa.

INVESTOINNIT

Tilivuoden aikana yhtiö teki seuraavat uusininvestoinnit:

1. Yhtiö solmi 18.3.2003 urakkasopimuksen SRV Viitokset Oy:n kanssa Helsingin Suutarilaan, osoitteeseen Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3, rakennettavastanoin 2500 m²:n suuruisesta uudisrakennuksesta. Projektinjohtourakkasopimuksen arvo on noin 3,6 milj.euroa. Uudisrakennukseen tulee vuokralaiseksi jo nykyisin kiinteistössä toimiva Ramirent Oy, jonka kanssa on solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus. Rakennukseen tulee Ramirent Oy:n uusi pääkonttori sekä vuokraamo-, myynti- ja huoltotiloja. Kohde valmistuu helmikuussa 2004.

2. Yhtiö osti 1.4.2003 tehdyllä kaupalla Kanava Holding Oy:ltä Kanavaranta 7:ssä sijaitsevan ns. Ravintola Sipulin kiinteistön noin 13 milj. euron kauppahinnalla. Helsingin Katajanokalla sijaitsevan kiinteistön pinta-ala on noin 7000 m². Kiinteistön tärkeimmät ja pitkäaikaisimmat käyttäjät ovat Royal Ravintolat Oy:nomistamat Ravintola Sipuli ja Ravintola Nokka sekä Carat Finland Oy. Ne edustavat lähes 60 %:n osuutta kiinteistön kokonaisvuokratuotoista. Aiemmin kiinteistön omisti Kanava Holding Oy, josta Cargill Inc. omisti 82% ja Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy 18%. Julius Tallberg-Kiinteistöt myi omistusosuutensa Kanava Holding Oy:stä kaupan jälkeen Cargill Inc.:lle.

KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS

Kiinteistöjen markkina-arvo 95,4 milj.euroa perustuu ulkopuoliseen (Catella Kiinteistökonserntointi Oy) arvioon 31.12.2003 tilanteesta seuraavia poikkeuksia lukuunottamatta. Cargill Inc.:n ja yhtiön yhdessä omistamien kolmen kiinteistöyhtiön arvosta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n osuus on 3,2 milj.euroa. Kyseinen arvo perustuu osittain muihin ulkopuolisiin arvioihin ja osittain hankintahintaan.

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

	2003 Milj.e	2002 Milj.e
Kiinteistökannan markkina-arvo	95,4	83,4
Kiinteistökannan vertailukelpoinen tasearvo	72,9	61,5
Markkina-arvon ja tasearvon		

erotus	+22,5	+21,9
Konsernitaseen oma pääoma	33,3	32,1
Konsernin nettovarallisuus, markkina-arvo 31.12.		
Laskenn.verovelkaa ei huomioitu,	55,8	54,0
Laskenn.verovelka huomioitu	49,3	47,7
Osakekohtainen nettovarallisuus, markkina-arvo tilikauden lopussa	eur	eur
Laskenn.verovelkaa ei huomioitu	13,52	13,10
Laskenn.verovelka huomioitu	11,96	11,56

Pääosin ulkopuoliseen (Catella Kiinteistökonсалtointi Oy) arvioon perustuva kiinteistö-kannan arvo nousi 14 % vuoden aikana johtuen pääosin uudishankinnoista.

Kiinteistö-kannan arvo oli vuoden lopussa 95,4 milj.euroa. Yhtiön 1,8 milj.euron eli 3,3% nettovarallisuuden kasvu ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden (laskennallista verovelkaa ei huomioitu) nousu 13,10 eurosta 13,52 euroon ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Yhtiön 3,2 milj.euron tilikauden tulos ennen veroja (2002: 2,6 milj.euroa) oli yhtiön historian toiseksi paras ja oli näinollen tavoitteiden mukainen.

RAHOITUS JA RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste on pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisella tasolla ja oli 59 % ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta laskettuna. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eritellyt korkosuojaussopimukset ajalle 2004-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2003 oli 24,3 milj.euroa, joka edustaa 66 % korkosuojausastetta (korkoriskisuojauskset/ yhtiön lainakanta).

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto kasvoi 1,4 milj. euroa (20 %) ja oli 8,8 milj. euroa (2002: 7,3 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 3,2 milj. euroa eli 22 % edellisvuotta parempi. Liikevaihdon nousu johtui pääosin Kanavaranta 7:n hankinnasta. Tulosta nosti Kanavaranta 7:n lisäksi liiketoiminnan muiden tuottojen kasvu.

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

Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3%, (2002: 6,6%) ja oman pääoman tuotto 6,7 % (2002: 5,7 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 11 (31.12.2002: 12) ja osakekohtainen tulos 0,53 euroa (2002: 0,44 euroa).

KONSERNITULOSLASKELMA

	1-12/2003 milj.euroa	1-12/2002 milj.euroa	Muutos %
LIKEVAIHTO	8,8	7,3	+20,2

Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,1	+455
Henkilöstökulut	-0,4	-0,4	+9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-2,0	-1,4	+45,8
Liiketoiminnan muut kulut	-2,5	-2,0	+22,6
LIIKEVOITTO	4,4	3,6	+22,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,2	-1,0	+21,0
TULOS ENNEN VEROJA	3,2	2,6	+22,4
Verot	-1,0	-0,8	+26,0
TILIKAUDEN VOITTO	2,2	1,8	+20,8

KONSERNITASE	12/2003 milj.euroa	12/2002 milj.euroa
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat	71,4	58,6
Vaihtuvat vastaavat	0,7	0,8
YHTEENSÄ	72,1	59,4
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	21,0	21,0
Ylikurssirahasto	6,1	6,1
Edellisten tilivuosien voitot	3,9	3,2
Tilikauden voitto	2,2	1,8
Pitkäaikainen vieras pääoma	29,3	21,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	9,6	6,0
YHTEENSÄ	72,1	59,4

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	1-12-/2003 milj.euroa	1-12-/2002 milj.euroa
Tulorahoitus	3,9	3,5
Käyttöpääoman muutos	0,6	-0,3
Liiketoiminnan kassavirta	4,5	3,2
Investoinnit	-16,4	-1,2
Myynnit ja muut vähennykset	0,7	0,1
Investointien kassavirta	-15,7	-1,1
Nettovelan lisäys+/vähennys-	12,3	-1,2
Maksetut osingot	-1,1	-0,9
Rahoituksen kassavirta	11,2	-2,1
Rahavarojen muutos	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0

TUNNUSLUVUT

	1-12/2003 eur	1-12/2002 eur
Tulos/osake	0,53	0,44
Oma pääoma/osake	8,06	7,79
Sij.pääoman tuotto, % p.a.	7,3	6,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,7	5,7
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	46,2	54,1

Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen,		
milj.euroa	16,4	1,2
% liikevaihdosta	186,3	16,8
Henkilöstö	4	4

ANNETUT KIINNITYKSET JA PANTIT

Kiinteistökiinnitykset,		
milj.euroa	68,8	44,0

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VUOKRAMARKKINAT

Nordea Pankki ennustaa koko Suomeen vuodelle 2004 3,2%:n kokonaistuotannon kasvua ja kansalaisten ostovoiman 5,3%:n kasvua. Kasvu tulee olemaan pääkaupunkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike- varasto- ja tuotantotilojen vuokrauskysyntä säilynee ennallaan. Toimistotilojen kokonaistarjonta kasvaa vielä kuluvan vuoden alkupuolella. Vuokrien laskun ennustetaan päättyvän vuoden 2004 aikana ja toimistotilojen vuokratason ja vapaan tilan määrä vakiintuu loppuvuonna.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Sijoittajien tuottovaatimuksien ei enää oleteta nousevan, vaan suunnan odotetaan kääntyvän lievään laskuun pääkaupunkiseudun parhailta alueilla. Sijoituskysyntä pysynee lähes ennallaan. Perinteiset institutionaaliset kiinteistösijoittajat, kuten pankit ja vakuutusyhtiöt näyttävät vähentävän kiinteistöomaisuuttaan. Arvioiden mukaan ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoissa saattaa kasvaa.

YHTIÖN LÄHIVUOSIEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2003 lähes 34 milj.euroa (2002: yli 25 milj.euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 3,8 vuotta (2002: 3,5 vuotta). Yhtiön toimintaympäristön odotetaan säilyvän kohtuullisena, joten yhtiö jatkaa investointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti. Liikevaihdon odotetaan kasvavan kuluvana vuonna. Nykyisen korkean nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän yli 10 %:n tasolla.

Yhtiön lähivuosien vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Tavoitteena on kuluvana vuonna realisoida Cargill Inc.:n ja yhtiön yhteisesti omistamia kiinteistöjä. Myynneistä riippumatta yhtiön kirjanpidollisen tuloksen arvioidaan säilyvän hyvänä, mikä luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna.

TULEVAISUUDEN TAVOITTEET

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 milj. euron kiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusaste-tavoitteen puitteissa pääosin hyödyntämällä käyttämättömiä rakennusoikeuksia (yli 65.000 m²), mutta myös tekemällä yhtiön sijoituspolitiikan mukaisia uudishankintoja. Tavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Merkittävin tulevaisuuden jalostushanke on Vantaan Aviapolis-alueella yhtiön omistaman 28.000 m²:n rakennusoikeuden kehittäminen.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää tulevina vuosina valtiovallan osingonjaon verotusta kiristävästä päätöksistä huolimatta.

YHTIÖKOKOUS JA EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 17.3.2004 klo 16.00 Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2003 osinkoa jaetaan 0,29 e/osake eli yhteensä 1 195 670,00 euroa.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja
Martti Leisti,
0500-701019
6840 9214