

2.10.2015

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2015

Katsauskauden liikevaihto 10,1 M€ ylitti (+ 7,8 %) edellisvuoden liikevaihdon (9,4 M€). Myös nettovuokratuotto 7,4 M€ oli (+ 13,5 %) edellisvuoden nettovuokratuottoa (6,5 M€) korkeampi. Katsauskauden tulos ennen veroja 3,2 M€ oli edellisvuoden tulosta (2,7 M€) selvästi korkeampi (+17,9 %).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2015 oli 61,3 M€ (62,9 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,9 v. (4,0 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on hieman laskenut ja on 93 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2015 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 162,3 M€ (31.8.2014: 147,6 M€).

(FAS)	5-8/15	5-8/14	1-8/15	1-8/14	1-12/14
Liikevaihto (1000 €)	5 185	4 697	10 139	9 409	14 211
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 769	1 435	3 177	2 695	3 852
Tulos/osake,€	0,06	0,04	0,10	0,08	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,15	0,10	0,27	0,17	0,26
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,64	2,68	2,72
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,95	3,82	3,79
Taloudellinen vuokrausaste			93 %	97 %	95 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			50 %	60 %	55 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin			58 %	65 %	60 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Suomalaistentien Liikekeskus Espoon Suomenojalla osoitteessa Suomalaistentie 5 valmistui aikataulun mukaisesti maaliskuussa 2015. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin arvolla mitattuna. Liikekeskuksen kokonaislaajuus on noin 8 000 htm2 ja se oli valmistuessaan vuokrattu 100 %: sti pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöihankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 3,4 M€ (7,3 M€), jotka kohdistuivat lähes kokonaan Suomalaistentien Liikekeskukseen.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Taloudellisen taantuman jatkumisesta huolimatta kiinteistökauppamarkkinan volyyymi on noussut ennätysvauhtia. Elokuun 2015 loppuun mennessä Suomen transaktiovolyymi oli jo yli 3 miljardia euroa, kun vuoden 2014 kokonaisvolyyymi oli noin 4,3 miljardia euroa. Kysyntä kohdistuu pääosin parhaisiin ja suuriin kohteisiin, suuriin salkkuihin ja vakaan vuokralaiskannan kohteisiin. Rahastoilla on tällä hetkellä Suomessa merkittävä asema ostajina.

Heikko taloustilanne ja tilankäytön tehostaminen aiheuttavat edelleen suuria ongelmia toimistotilojen vuokramarkkinoilla. Näin ollen pääkaupunkiseudun tyhjen toimistotilojen määrä nousi alkuvuonna uuteen ennätykseen, lähelle 1,2 miljoonaa neliötä.

Kaupan näkymät ovat poikkeuksellisen heikot, mutta siitä huolimatta pääkaupunkiseudulla on käynnissä useita suuria liikerakennushankkeita. Uusien ja vetovoimaisten kauppakeskusten valmistumisen myötä vanhempaa liiketilaa tulee jäämään tyhjäksi. Vajaakäytön lisääntymisen vuoksi vuokriin syntyy laskupainetta.

Heikentyneen kulutuskysynnän ja vahvistuvan verkkokaupan myötä vaikeudet myös logistiikkatilojen vuokramarkkinoilla jatkuvat. Kehitys näkyy erityisesti pääkaupunkiseudun logistiikkatilojen vuokrissa, jotka ovat laskeneet kevään 2015 aikana.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2015 oli 10,1 M€ (9,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (97 %), ja nettovuokratuotto oli 7,4 M€ (6,5 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 3,2 M€ (2,7 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,10 € (0,08 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 50 % (60 %) ja markkina-arvoin 58 % (65 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 6,6 M€ (4,3 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,5 M€ (6,4 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,5 M€ (1,5 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 4,5 M€ (1,5 M€). Uusia lainoja otettiin 10 M€ (6 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 4,9 M€ (0,4 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2015 olivat 58,4 M€ (41,3 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2015–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2015 oli 35,8 M€ (15,7 M€) eli korkosuojausaste oli 61 % (38 %).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 126,0 M€ (113,6 M€).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl (120 kpl). Samalla valtuutuksella yhtiö allekirjoitti 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö osti 8.6.2015 Hannu Sohlbergin omistuksessa olleet yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl. Kauppahinta oli 3,67 euroa /osake. Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2015 on 23.771.052 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 5,8 M€ (8,4 M€), josta katsauskaudella kiinteistökantaan tehtyjen investointien osuus oli 3,4 M€ (7,3 M€) ja arvonnousun osuus oli 2,4 M€ (1,1 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2015 oli yhteensä 162,3 M€ (31.8.2014: 147,6 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2015.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo 31.8.2015 oli 3,95 €/osake (31.8.2014: 3,82 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2015 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl. Samalla valtuutuksella yhtiö allekirjoitti 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö osti 8.6.2015 Hannu Sohlbergin omistuksessa olleet yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl.

VUODEN 2015 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuodelle 2015 asetettuja keskeisiä tavoitteita olivat Suomalaistentien Liikekeskuksen valmistuminen tavoitteiden mukaisesti sekä kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Suomalaistentien Liikekeskuksen osalta tavoitteet valmistumisen suhteen saavutettiin, kun Liikekeskus avattiin maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna. Korkean vuokrausasteen ylläpitämiseen vallitseva kireä taloustilanne on luonut haasteita, mutta yhteistyömme pitkäaikaisten vuokralaisten ja yhteistyökumppaneiden kanssa antaa hyvät edellytykset onnistua tässäkin tavoitteessa.

Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2015 kasvavan v. 2014 nähden. Myös tuloksen odotetaan paranevan vuoteen 2014 nähden.

Yhtiön kiinteistöomaisuus on markkina-arvoilla mitattuna korkealla tasolla. Kiinteistöomaisuutta on edelleen tarkoitus kasvattaa hallitusti joko uudishankinnoin tai lisäinvestoinnein nykyiseen kiinteistökantaan. Yhtiön vahva taloudellinen tilanne luo hyvät edellytykset em. tavoitteen toteuttamiseksi.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 2.10.2015
Hallitus

TUNNUSLUVUT	5-8/15	5-8/14	1-8/15	1-8/14	1-12/14
Vuokrausaste, %			93	97	95
Liikevaihto, teur	5 185	4 697	10 139	9 409	14 211
Liikevoitto, teur	2 189	1 814	3 964	3 415	4 948
Tase, Meur			126	114	126
Tulos/osake,eur	0,06	0,04	0,10	0,08	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,15	0,10	0,27	0,17	0,26
Oma pääoma /osake, eur			2,64	2,68	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,9	5,2	4,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.			5,6	4,6	4,4
Omavaraisuusaste, %			50,2	59,8	54,7
Investoinnit yhteensä, Meur	1,4	4,3	3,4	7,3	20,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	27,4	90,6	33,7	77,9	140,4
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 771 052	25 104 210	25 104 210
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			24 659 447	25 104 276	25 104 254
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/15	5-8/14	1-8/15	1-8/14	1-12/14
Liikevaihto	5 185	4 697	10 139	9 409	14 211
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	11	0	9
Kulut					
Poistot	-1 481	-1 169	-2 738	-2 335	-3 651
Liiketoiminnan muut kulut	-1 514	-1 714	-3 448	-3 660	-5 621
Liikevoitto	2 189	1 814	3 964	3 415	4 948
Rahoituskulut (netto)	-420	-379	-787	-720	-1 096
Voitto ennen veroja	1 769	1 435	3 177	2 695	3 852
Tuloverot	-402	-335	-732	-634	-865
Katsauskauden voitto	1 367	1 099	2 445	2 061	2 987
Tulos/osake, EUR	0,06	0,04	0,10	0,08	0,12

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2015	31.8.2014	31.12.2014
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	124 699	113 066	124 204
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	124 700	113 067	124 205
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116	203	148
Lainat ja muut saamiset	65	179	1 214
Rahavarat	1 151	189	448
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 333	571	1 810
VASTAAVAA YHTEENSÄ	126 033	113 638	126 015
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	2 003	6 975	6 975
Kertyneet voittovarot	37 248	37 274	37 274
Tilikauden voitto	2 445	2 061	2 987
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	62 724	67 337	68 263
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	34 940	27 380	33 910
Muut velat	580	580	580
Laskennalliset verovelat	1 847	1 629	1 847
	37 367	29 589	36 337
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 502	2 772	2 476
Lyhytaikaiset korolliset velat	23 440	13 940	18 940
	25 942	16 712	21 416

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ
VASTATTAVAA YHTEENSÄ

63 308 46 301 57 752
126 033 113 638 126 015

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/15	1-8/14	1-12/14
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAAT			
Katsauskauden tulos	2 445	2 061	2 987
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	2 738	2 335	3 651
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	214	306	479
Rahoituserät	787	720	1 096
Verot	732	634	865
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 180	-133	-1 044
Osto- ja muiden velkojen muutos	-250	-193	545
Maksetut korot ja rahoituskulut	-783	-691	-1 094
Saadut korot	21	24	26
Maksetut verot	-435	-746	-951
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	6 648	4 316	6 560
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3 492	-6 434	-19 948
Ennakkomaksut	0	580	580
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-3 492	-5 854	-19 368
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT			
Lainojen nostot	10 000	4 000	19 000
Lainat emoyhtiöltä	-3 000	2 000	
Lainojen takaisinmaksut	-1 470	-1 470	-2 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-4 971	29	29
Maksetut osingot	-3 012	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT	-2 453	1 547	13 077
Rahavarojen muutos	703	9	268
Rahavarat tilikauden alussa	448	180	180
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 151	189	448
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
31.12.2008			26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)			-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet			26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet			25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet			25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet			25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet			25 104 210
5-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 333 158
31.8.2015 Ulkona olevat osakkeet			23 771 052

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2015	31.8.2014	31.12.2014
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	35 800	15 700	21 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 448	-459	-1 265
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	10 000	5 000

Sopimusten käypä arvo

-252

266

-201

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä.

Valuuttamääräisen luoton rahavirrat on koron- ja valuuttanvaihtosopimuksella muutettu euro-määräisiksi.

Muutossopimuksen mukaisesti valuuttamääräinen laina muuttuu määräajan kuluttua euro-määräiseksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimusta pureta kesken kauden.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2015 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2014 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2013). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR

31.8.2015

31.8.2014

31.12.2014

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu

58 380

36 320

49 850

Omasta velasta annetut vakuudet

Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet

10 905

10 905

10 905

Kiinnitykset kiinteistöihin

51 630

51 884

51 630

Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta

382

254

382