



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2015

Julius Tallberg-Fastigheter Abp
Finländarvägen 7, 02270 Esbo
Tel. 0207 420 720
www.kiinteistot.tallberg.fi

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2015

Bolagets tjugoåttonde verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägarna	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Verksamhetsberättelse.....	5
Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning.....	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Noter till koncernredovisningen	11
Aktiekapital och aktier	19
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	20
Revisionsberättelse	20
Fastighetsplacering och -förädling	21
Fastighetsinnehavsanalys	24
Fastighetssammandrag.....	25
Värderingsutlåtande	26

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 13 april 2016 klockan 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor på adressen Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Den officiella kallelsen är offentliggjord på bolagets webbsida på adressen www.kiinteistot.tallberg.fi

På bolagsstämman behandlas:

1. de ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer på den ordinarie bolags stämman
2. styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 1 april 2016 är antecknad som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland.

Anmälan

Anvisningar för anmälan till bolagsstämman finns på bolagets webbsida på adressen www.kiinteistot.tallberg.fi > Sijoittajatieto

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning på 0,12 euro per aktie för räkenskapsåret 2015. Rätt till utdelning har den som på avstämnings-

dagen för utdelningen den 15 april 2016 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningsstidens utgång från och med den 22 april 2016.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2016

Årsredovisningen och de finska delårsrapporterna offentliggörs på webbplatsen www.kiinteistot.tallberg.fi.

Det är dessutom möjligt att beställa dem per telefon på numret 0207 420 706 eller per e-post: heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONCERNEN I KORTHET		
	31.12.15	31.12.14
Eget kapital per aktie, euro	2,68	2,72
Koncernens eget kapital, miljoner euro	63,8	68,3
- förändring %	-6,6	0,0
Soliditet, %	49	55
Justerat substansvärde per aktie, euro	4,03	3,79
Marknadsvärdet på fastighetstillgångar, miljoner euro	167,6	156,5
- förändring %	7,1	12,4
Hyreskontraktens totalvärde, miljoner euro	72,0	66,3
Hyreskontraktens genomsnittliga löptid, år	4,5	4,1
	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Omsättning, miljoner euro	15,4	14,2
- förändring %	8,2	2,5
Vinst före skatter, miljoner euro	4,5	3,9
Resultat per aktie, euro	0,14	0,12
Nettokassaflöde från löpande verksamhet per aktie, euro	0,37	0,26
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,6	4,4
Avkastning på eget kapital, %	5,3	4,4
Utdelning per aktie, euro	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Styrelsens förslag

VERKSAMHETEN 2015

År 2015 kunde Julius Tallberg-Fastigheter Abp uppnå sina centrala för räkenskapsåret fastställda mål både vad gäller omsättning och resultat. Målet till och med överträffades vad gäller resultatet. Omsättningen på cirka 15,4 miljoner euro översteg omsättningen 2014 med cirka 8,2 %. Det innebär att vi redan femte året i rad kom upp till den bästa omsättningen i bolagets historia även om den generella ekonomiska osäkerheten gjorde att affärsklimatet alltjämt var utmanande också för fastighetssektorn.

Räkenskapsårets resultat, cirka 4,5 miljoner euro, var cirka 0,63 miljoner euro (+16,3 %) bättre än resultatet 2014. Räkenskapsårets nettohyresintäkter ökade från 9,8 miljoner euro till 11,1 miljoner euro (+13,2 %).

År 2015 gjorde bolaget ett nytt fastighetsförvärv då bolaget med en affär gjord 22.12.2015 förvärvade två fastigheter som bildar ett enhetligt byggnadskomplex på adresserna Louhostie 2 och Louhoskuja 4 i Tusby. Byggnadernas totalomfattning är cirka 5 800 m². Fastigheterna är uthyrda till Chiller Oy med ett långt hyreskontrakt. Chiller Oy är ledande tillverkare av värmepumpar och kylaggregat i Finland.

Ett av de för bolagets verksamhet viktigaste målen under 2015 var att på ett kontrollerat sätt slutföra och ta i bruk affärscentrumet vid Finländarvägen byggt vid adressen Finländarvägen 5 i Finno i Esbo. Projektet blev klart i mars 2015 enligt tidtabellen och byggnaden var då fullt uthyrd. Det handlar om bolagets största enskilda byggprojekt genom tiderna mätt med totalvärdet på investeringen, cirka 17 miljoner euro. Byggprojektet omfattade totalt cirka 8 000 m² golvyta. Huvudanvändare är XXL Sports & Outdoor Oy med sin cirka 4 000 m² stora butik.

I december 2015 undertecknade bolaget en lång förlängning av hyreskontraktet med Europress Group Oy för produktions- och lagerlokaler som omfattar 7 000 m² i Kervo på adressen Huhtimontie 16–18. Samtidigt kom man överens om att bygga ut de nuvarande produktionslokaler med cirka 2 000 m² under året 2016. Bolaget sålde inga fastigheter under 2015.

Ett av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s viktigaste mål är att på ett kundorienterat sätt erbjuda hyresgästerna lokaler som stöder deras verksamhet. Det målet poängteras ytterligare i dagens marknadsläge då mängden tomma kontorslokaler i Helsingforsregionen ligger på en exceptionellt hög nivå, över 13 procent. Under det gångna räkenskapsåret gjorde bolaget därför, utöver de större investeringarna ovan, dessutom grundreparationer och ombyggnadsarbeten av olika storlek antingen för att svara på befintliga hyresgästers ändrade lokalbehov eller nya hyresgästers funktionella och kvalitativa mål för lokalerna.

I och med ändringarna gjorda i existerande hyreskontrakt, nya hyreskontrakt, långa hyreskontrakt i fastigheterna förvärvade i Tusby och förlängningen av hyreskontraktet med Europress Group Oy steg värdet på bolagets hyreskontrakt till det högsta värdet i bolagets historia, cirka 72 miljoner euro (66,3 miljoner euro året innan). Vid årsskiftet var också den genomsnittliga längden på bolagets hyreskontrakt exceptionellt hög, 4,5 år (4,1 år).

Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk ungefär 1 procentenhet jämfört med i fjol, men tack vare under räkenskapsåret undertecknade nya hyreskontrakt och förlängning av nuvarande hyreskontrakt kunde den alltjämt hållas på en hög 94 procents nivå (95 %). Uthyrningsgraden är god då man beaktar det svåra ekonomiska läget och de därigenom höjda vakansgraderna för affärs- och kontorslokaler.

Under 2015 fortsatte bolaget alltjämt med planeringen av investeringar som siktar på förbättrad energieffektivitet i fastigheterna. Vi kommer att fortsätta arbetet i fråga på ett systematiskt sätt också under de kommande åren.

De verkliga värdena för bolagets fastigheter ökade en aning (+ 1,7 M€) under 2015 om man beaktar nyförvärv och investeringar gjorda under räkenskapsåret. Marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd uppgick 31.12.2015 enligt en extern värdering till 167,6 miljoner euro vilket är det högsta värdet i bolagets historia. Aktiens justerade nettoförmögenhet enligt verkligt värde uppgick till 4,03 euro per aktie (+ 6,3 %).

Bolagets soliditet enligt marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 57 procent (året innan 60 %).

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolagets mål är alltjämt att kontinuerligt öka sitt fastighetsinnehav på samma kontrollerade sätt som man började år 2010. Vi kartlägger möjligheterna att förvärva färdiga eller byggbara fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier och bolaget har dessutom möjlighet att utnyttja egna outnyttjade byggrätter och förädla sina fastigheter så att de motsvarar ändrade användningssyften. Värdet på bolagets hyreskontrakt har nästan fyrdubblats från 2010 och steg i slutet av 2015 till det högsta värdet i bolagets historia. Det i samband med hög uthyrningsgrad och soliditet skapar goda förutsättningar för bolaget att uppnå målet.

Viktiga mål för bolagets verksamhet under 2016 är att investera i fastigheter som uppfyller bolagets investeringskriterier och att bevara uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en fortsatt hög nivå. Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat 2016 kommer att förbättras jämfört med 2015.

Jag tackar både våra långvariga hyresgäster och de nya som kommit under 2015 samt våra övriga samarbetspartners för ett konstruktivt och gott samarbete under året 2015. Utan det hade vi inte kunnat uppnå våra mål.

Likasa vill jag tacka bolagets personal för deras utmärkta arbetsinsats också under 2015. Med ett fåtal anställda lyckades vi åter uppnå våra centrala mål såväl vad gäller verksamhetens resultat som kundnöjdheten hos våra kunder.

Esbo, den 4 mars 2016

Hannu Vuorela
verkställande direktör

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2015–31.12.2015

MARKNADEN FÖR FASTIGHETER OCH AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

Transaktionsvolymen för fastighetsaffärer i Finland närmade sig 2015 samma storlek som under rekordåren 2006–2007 då affärerna steg till nästan 5,5 miljarder. Speciellt en större del stora enskilda affärer och portföljaffärer gjorda utanför Helsingforsregionen ledde till ökad totalvolym. För många investerare är den stabila årliga nettoinkomsten från fastigheter ett lockande alternativ till aktier och kreditpapper. Speciellt finska fastighetsfonder har ökat sina förvärv medan å andra sidan finska institutioner samtidigt ökade sina avyttringar.

Den ökade efterfrågan kunde också observeras i fastighetspriserna. Nivån på avkastningskraven på de bästa objekten har sjunkit då konkurrensen ökat, priserna har med andra ord stigit. En gemensam nämnare hos de intressantaste objekten är bra läge, modern byggnad, långt hyreskontrakt och Helsingforsregionen.

Problemen på kontorsmarknaden i Helsingforsregionen är sig lika eftersom det nu finns mer lediga kontorslokaler än någonsin tidigare. Vakansgraden ligger exceptionellt på över 13 procent. Allra mest tomma kontorslokaler finns i Esbo, omkring 21 procent. Produktions- och lagerlokalernas vakansgrad har stigit en aning men ligger ännu på en relativt måttlig nivå, vid knappt 7 procent. Affärslokalernas vakansgrad kvarstod vid 4,6 procent.

Betydande projekt vad gäller spårbanden trafik, så som Ringbanan som togs i bruk i fjol och Västmetron som kommer att stå klar i år, gör att byggandet är koncentrerat nära de nya stationerna. Samtidigt pågår två exceptionellt stora affärsbyggnadsprojekt, Tripla i Böle och Redi i Fiskehamnen. Det återstår att se vilken inverkan de kommer att ha på det befintliga fastighetsbeståndet.

Prognoserna för den ekonomiska tillväxten är anspråkslösa vilket innebär att vi inte kommer att se någon väsentlig minskning av vakansgraden för kontorslokaler. Enligt prognoserna kommer vakansgraden för kontorslokaler att öka svagt också år 2016. Också mängden tomma affärslokaler torde öka på grund av de-

taljhandels svaga säljutveckling. Även industrins lokalinvesteringar förblir på en låg nivå.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret gjorde bolaget ett nytt fastighetsförvärv då bolaget med en affär gjord 22.12.2015 förvärvade två fastigheter som bildar ett enhetligt byggnadskomplex på adresserna Louhostie 2 och Louhoskuja 4 i Tusby. Fastigheterna är uthyrda till Chiller Oy med ett långt hyreskontrakt. Chiller Oy är ledande tillverkare av värmepumpar och kylaggregat i Finland.

Bolaget investerade totalt 3,7 miljoner euro (12,9 M€) i det existerande fastighetsbeståndet. Investeringarnas mål var främst den cirka 8 000 m² stora affärsbyggnaden vid adressen Finländarvägen 5 i Finno i Esbo. Det aktuella affärscentrumet vid Finländarvägen stod klart i mars 2015 och var då helt uthyrt.

I december 2015 undertecknade bolaget en lång förlängning av hyreskontraktet med Europress Group Oy för produktions- och lagerlokaler som omfattar 7 000 m² på adressen Huhtimontie 16–18 i Kervo. Samtidigt kom man överens om att bygga ut de nuvarande produktionslokalerna med cirka 2 000 m² under året 2016.

Under räkenskapsåret investerade bolaget sammanlagt 9,4 miljoner euro (20,0 MEUR).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen som utgörs av koncernens hyresintäkter uppgick 1.1–31.12.2015 till 15,4 miljoner euro (14,2 M€). Den ekonomiska uthyrningsgraden kvarstod alltså på hög nivå, 94 procent (95 %), och nettohyresintäkterna uppgick till 11,1 miljoner euro (9,8 M€). Räkenskapsårets resultat före skatt uppgick till 4,5 miljoner euro (3,9 M€).

Värdet på hyreskontrakten låg 31.12.2015 på den högsta nivån i bolagets historia, 72,0 miljoner euro (66,3 M€), liksom också den genomsnittliga längden på hyreskontrakten, 4,5 v. (4,1 v.).

Koncernens resultat per aktie för räkenskapsåret uppgick till 0,14 euro (0,12 €).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Vid utgången av räkenskapsåret var soliditeten enligt bokförda värden 49 procent (55 %) och enligt marknadsvärden 57 procent (60 %).

Kassaflödet från den löpande verksamheten under räkenskapsåret uppgick till 9,0 miljoner euro (6,6 M€). Investeringarna uppgick enligt kassaflödesanalysen till 9,4 miljoner euro (19,9 M€).

NYCKELTAL

Räkenskapsår	2015	2014	2013
Uthyrningsgrad, %	94	95	97
Omsättning, teur	15 377	14 211	13 859
Rörelsevinst, teur	5 702	4 948	4 448
Rörelsevinst (%)	37,1	34,8	32,1
Resultat per aktie, euro	0,14	0,12	0,11
Eget kapital per aktie, euro	2,68	2,72	2,72
Avkastning på sysselsatt kapital, % p.a.	4,6	4,4	4,3
Avkastning på eget kapital, % p.a.	5,3	4,4	4,1
Soliditet, %	48,8	54,7	62,9

Kassaflödet från finansiering uppgick under räkenskapsåret till 1,1 miljon euro (13,1 M€). Koncernen avbetalade lån för 11,9 miljoner euro (2,9 M€) under räkenskapsåret. Bolaget lyfte nya lån för 21 miljoner euro (19 M€). Bolaget använde 4,97 miljoner euro (0,4 T€) till förvärv av egna aktier och betalade aktieutdelning 3,0 miljoner euro (3,0 M€).

Koncernens räntebärande skulder uppgick 31.12.2015 till 61,9 miljoner euro (52,9 M€).

Av lånen var 5,0 miljoner euro i svenska kronor. Kassaflödena från valutakrediterna är med ränte- och valutaswapavtal ändrade till euro. Enligt swapavtalen ändras valutakrediterna efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutariesik om det inte annullerar avtalen mitt i perioden. Genom arrangemanget har bolaget kunnat minska räntekostnaderna för krediterna.

För att säkra sig mot eventuella högre krediträntor har koncernen ingått räntesäkringsavtal för åren 2016–2024. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick 31.12.2015 till 34,9 miljoner euro (21,8 M€) vilket innebär att räntesäkringsgraden låg på 56 procent (41 %).

FÖRÄNDRING I FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH AKTIENS SUBSTANSVÄRDE

Värdet på bolagets fastighetstillgångar är justerade 31.12.2015. Värderingen grundar sig på Catella Property Oy:s utlåtande i enlighet

med IVS 2007, där förändringen i marknadsläget, förändringarna i fastighetsspecifika avkastningskrav och väsentliga händelser under räkenskapsåret är beaktade. De verkliga värdena steg (+1,7 M€) jämfört med tidpunkten 31.12.2014 med beaktande av nyförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd, totalt 9,4 miljoner euro (20,0 M€). Hela fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick 31.12.2015 till totalt 167,6 miljoner euro (31.12.2014: 156,5 M€). I värderingsanalysernas kassaflöden innebär det ett avkastningskrav på 8,1 procent (avkastningskravet 31.12.2014 var 8,4 %). De verkliga värdena fastställs av en extern värderare följande gång enligt läget 31.12.2016.

Aktiens justerade substansvärde enligt verkliga värden uppgick till 4,03 euro per aktie 31.12.2015 (31.12.2014: 3,79 euro per aktie).

AKTIER

Bolaget förvärvade 1 333 158 st. (120 st.) egna aktier under året.

Förvärvspriset var det justerade substansvärdet 31.12.2014 med beaktande av aktieutdelningen, det vill säga 3,67 euro per aktie. Makuleringen av sammanlagt 1 333 158 stycken egna aktier är registrerad i handelsregistret 29.6.2015. Bolaget hade 23 771 052 stycken registrerade aktier 31.12.2015.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner avvikande från det normala är gjorda med närstående. Ledningens anställningsförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma 7.4.2015 fastställde bolagets bokslut för 2014 och beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och bolagets verkställande direktör. Bolagsstämman beslutade att betala en aktieutdelning på 0,12 euro per aktie i enlighet med styrelsens förslag.

Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund,

NYCKELTAL			
Räkenskapsår	2015	2014	2013
Antalet anställda i genomsnitt	6	6	6
Löner och arvoden, teur	728	761	807

AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN

1 000 euro	31.12.2015	31.12.2014
EGET KAPITAL FAS	63 766	68 263
Värdering av förvaltningsfastigheter	38 731	32 395
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-6 779	-5 610
AKTIESTOCKENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE	95 719	95 047
ANTAL AKTIER	23 771 052	25 104 210
AKTIENS JUSTERADE SUBSTANSVÄRDE ENLIGT VERKLIGA VÄRDEN	4,03	3,79

Wilhelm Rosenlew och Martin Tallberg blev invalda i bolagets styrelse. Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Martin Tallberg till vice ordförande.

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av högst 2 400 000 stycken bolagets egna aktier. Aktierna förvärvas med bolagets fria egna kapital och de förvärvade aktierna makuleras. Bemyndigandet är i kraft fram till följande bolagsstämma. Styrelsen utnyttjade bemyndigandet under tiden mellan 20.4.2015 och 8.5.2015. Anskaffningspriset var 3,67 euro per aktie och man förvärvade sammanlagt 3 158 aktier. Bolaget undertecknade 4.6.2015 med samma bemyndigande ett aktiehandelsavtal med vilket bolaget förvärvade Hannu Sohlbergs innehav av aktier i bolaget, totalt 1 330 000 stycken.

UTSIKTER FÖR 2016 OCH FRAMTIDEN

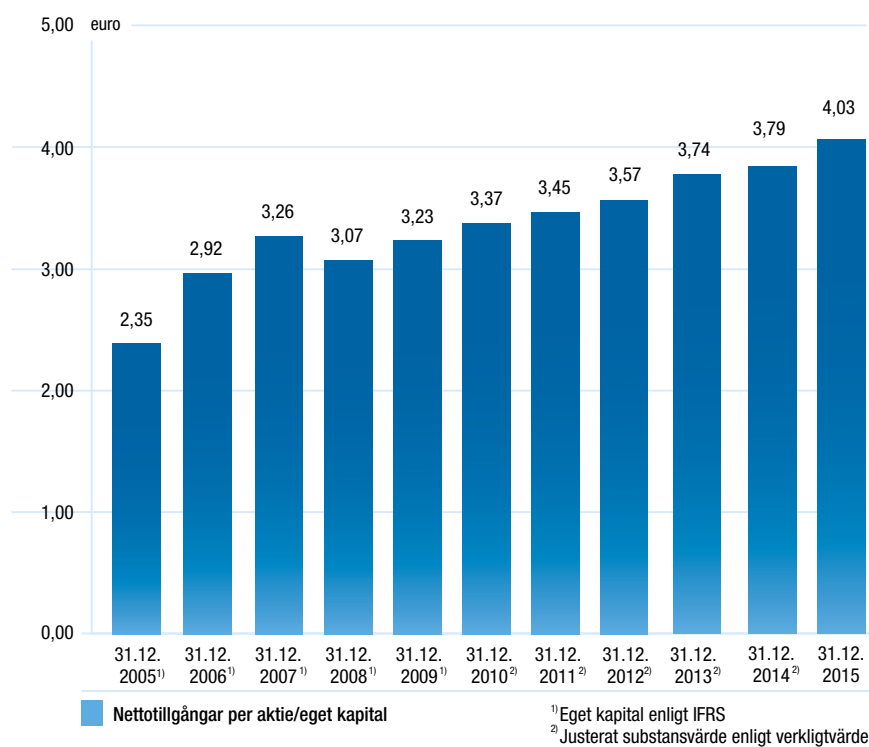
Under 2016 är ett centralt mål för bolagets verksamhet att på ett kontrollerat sätt expandera verksamheten genom att investera i fastighetsobjekt som uppfyller bolagets investeringskriterier. Dessutom är ett av de mest väsentliga målen för 2016 att på ett kontrollerat sätt ta hand om utbyggnaden av produktionslokalerna på ca 2 000 m² för Europress Group Oy i Kervo.

Vi strävar fortsättningsvis efter att hålla uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet på en hög nivå trots den rådande allmänna ekonomiska osäkerheten.

Vi förväntar oss att såväl bolagets omsättning som resultat kommer att förbättras under 2016 jämfört med 2015.

I framtiden är bolagets mål att alltjämt fortsätta öka sitt fastighetsinnehav på ett lönsamt sätt vilket började redan 2010. Under de senaste fem åren har värdet på bolagets hyreskontrakt nästan fyrdubblats och värdet steg i slutet av 2015 till det högsta i bolagets historia, cirka 72 miljoner euro. Det här i samband med hög uthyrningsgrad och soliditet skapar goda förutsättningar för bolaget att uppnå sitt mål.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL



RESULTATRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	Moderbolaget 1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
OMSÄTTNING	1	15 377	14 211	15 379	14 213
Övriga rörelseintäkter		11	9	11	9
Personalkostnader	2	-728	-761	-728	-761
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-4 286	-3 651	-431	-430
Övriga rörelsekostnader	4	-4 672	-4 860	-11 431	-10 305
RÖRELSEVINST		5 702	4 948	2 800	2 726
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Ränte- och finansiella intäkter		22	26	1 863	1 667
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 256	-1 123	-1 289	-1 156
		-1 234	-1 096	574	511
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		4 469	3 852	3 374	3 238
Inkomstskatter	6	-981	-865	-675	-648
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		3 487	2 987	2 700	2 590

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernen 31.12.2015	31.12.2014	Moderbolaget 31.12.2015	31.12.2014
AKTIVA					
BESTÅENDE AKTIVA					
Immateriella tillgångar	7	0	0	2 108	2 505
Materiella tillgångar	8	128 971	124 204	103	99
Investeringar	9	1	1	129 045	118 617
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		128 973	124 205	131 257	121 222
RÖRLIGA AKTIVA					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		270	148	121	57
Övriga fordringar		1 333	1 206	1 328	303
Fordringar från företag inom samma koncern	10	1	1	0	1
Förutbetalda intäkter	11	25	6	902	935
Kassa och banktillgodohavanden		1 216	448	1 089	445
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		2 845	1 810	3 441	1 741
SUMMA AKTIVA		131 818	126 015	134 698	122 963

BALANSRÄKNING					
1 000 euro	NOT	Koncernern 31.12.2015	31.12.2014	Moderbolaget 31.12.2015	31.12.2014
PASSIVA					
EGET KAPITAL					
	12				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		2 003	6 975	2 003	6 975
Vinst för tidigare räkenskapsår		37 248	37 274	32 024	32 447
Räkenskapsårets vinst		3 487	2 987	2 700	2 590
		63 766	68 263	57 754	63 039
FRÄMMANDE KAPITAL					
	13				
Långfristigt främmande kapital					
Uppskjuten skatt		2 153	1 847	0	0
Erhållna förskott		0	580	0	580
Lån från finansinstitut		38 470	33 910	38 470	33 910
		40 623	36 337	38 470	34 490
Kortfristigt främmande kapital	14				
Lån från finansinstitut		23 440	15 940	23 440	15 940
Erhållna förskott		697	61	697	61
Leverantörsskulder		406	407	80	139
Skulder till företag inom samma koncern		0	3 000	13 270	8 449
Övriga kortfristiga skulder		2 391	649	597	536
Upplupna kostnader		494	1 359	390	310
		27 428	21 416	38 473	25 435
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		68 051	57 752	76 943	59 925
SUMMA AKTIVA		131 818	126 015	134 698	122 963

KASSAFLÖDESANALYS					
1 000 euro	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET					
Räkenskapsårets vinst		3 487	2 987	2 700	2 590
Justeringar					
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar					
Övriga rörelseintäkter/kostnader		339	488	339	488
Extraordinära intäkter		-11	-9	-11	-9
Avskrivningar och nedskrivningar		4 286	3 651	431	430
Finansiella poster		1 234	1 096	-574	-511
Skatter		981	865	675	648
Övriga					
Förändring av rörelsekapital					
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-266	-1 044	-1 394	-357
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		818	545	89	181
Betalda räntor och finansiella kostnader		-1 189	-1 094	-1 257	-1 127
Erhållna räntor och finansiella intäkter		22	26	1 863	1 667
Betalda skatter		-659	-951	-659	-951
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		9 042	6 560	2 202	3 048
Kassaflöde från investeringar					
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-9 350	-19 948	-3 186	-244
Investeringar i övriga placeringar		0	0	552	-16 196
Förskott		0	580	0	580
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		-9 350	-19 368	-2 634	-15 860
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING					
Upptagna lån		21 000	19 000	21 000	19 000
Återbetalning av lån		-11 940	-2 940	-11 940	-2 940
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital		-4 971	29	-4 971	29
Betald aktieutdelning		-3 013	-3 013	-3 013	-3 013
Kassaflöde från finansiering		1 076	13 077	1 076	13 077
Förändring i likvida medel					
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		448	180	445	180
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		1 216	448	1 089	445

NOTER TILL BOKSLUTET

REDOVISNINGSPRINCIPER ALLMÅN INFORMATION

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är moderbolag i koncernen. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag med säte i Esbo och registrerad adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp och samtliga dotterbolag. Fordringar och skulder mellan företagen, intäkter och kostnader och andra interna transaktioner är eliminerade.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagen och den oavskrivna delen av deras eget kapital vid förvärvstidpunkten är i koncernbalansräkningen hänförd till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagens aktiestock.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar är beräknade som linjära avskrivningar utgående från materiella och immateriella tillgångars ekonomiska livslängd.

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader	2 %
Affärs-, industri- och lagerbyggnader	3 %
Maskiner och inventarier	25 %
Övriga långfristiga utgifter	10–20 %

Enligt hyreskontrakten avskrivs saneringskostnader som debiteras hyresgästerna och väsentliga reparationsutgifter under hyreskontraktens löptid.

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt aktuella villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som ingår bland förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfor över de uthyrda lokalerna.

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

Kostnader för underhåll är kostnader för användning, service och årliga reparationer som uppkommer vid sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och de tas direkt upp i resultaträkningen.

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkter är i koncernen fastställda som nettobeloppet som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

RÖRELSEVINST

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobeloppet som fås då man från nettohyresintäkterna drar av personalkostnader, avskrivningar och övriga rörelsekostnader och lägger till övriga rörelseintäkter.

PERIODISERING AV PENSIONS-KOSTNADER

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänförs till.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
1. Omsättning				
Hysesintäkter	15 361	14 197	15 364	14 199
Övriga försäljningsintäkter	15	14	15	14
	15 377	14 211	15 379	14 213
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	574	601	574	601
Pensionspremier	98	100	98	100
Övriga lönebikostnader	56	60	56	60
	728	761	728	761
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	6	6	6	6
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	221	239	221	239
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 36 662,38 euro (40 109,09 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Immateriella tillgångar	0	0	397	397
Byggnader och konstruktioner	4 050	3 455	0	0
Maskiner och inventarier	158	127	34	33
Övriga materiella tillgångar	78	69	0	0
	4 286	3 651	431	430
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	4 230	4 372	11 001	9 829
Kostnader för försäljning och marknadsföring	81	107	81	107
Externa tjänster	95	91	95	91
Datakostnader	31	78	31	78
Övriga förvaltningskostnader	235	212	223	200
	4 672	4 860	11 431	10 305
Nettohyresintäkter	11 146	9 839		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	35	37	35	37
Uppdrag	3	1	3	1
	38	38	38	38

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR RESULTATRÄKNINGEN				
1 000 euro	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
5. Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Övriga ränte- och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	1 842	1 641
Från övriga	8	5	7	5
Återförda nedskrivningar	14	21	14	21
Summa övriga ränte- och finansiella intäkter	22	26	1 863	1 667
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-10	-32	-45	-65
Till övriga	-1 245	-1 091	-1 245	-1 091
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-1 256	-1 123	-1 289	-1 156
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 234	-1 096	574	511
6. Inkomstskatter				
Direkta skatter på löpande verksamhet	675	648	675	648
Förändring i uppskjuten skatteskuld	307	217	0	0
	981	865	675	648

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA				
1 000 euro	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
7. Immateriella tillgångar				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Övriga långfristiga utgifter 1.1			3 093	3 093
Ökningar 1.1–31.12			0	0
Minskningar 1.1–31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			3 093	3 093
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1			-588	-192
Ackumulerade avskrivningar på minskningar			0	0
Avskrivningar 1.1–31.12			-397	-397
Bokfört värde 31.12			2 108	2 505
SUMMA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			2 108	2 505
8. Materiella tillgångar				
MATERIELLA TILLGÅNGAR				
Mark och vattenområden 1.1	29 381	28 890		
Ökningar 1.1–31.12	1 697	491		
Minskningar 1.1–31.12	0	0		
Bokfört värde 31.12	31 078	29 381		

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, AKTIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1	110 110	103 897		
Ökningar 1.1–31.12	21 042	6 701		
Minskningar 1.1–31.12	-339	-488		
Anskaffningsvärde 31.12	130 814	110 110		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-30 040	-26 588		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	0		
Avskrivningar 1.1–31.12	-4 046	-3 452		
Bokfört värde 31.12	96 728	80 071		
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	1 820	1 533	276	267
Ökningar 1.1–31.12	320	320	56	42
Minskningar 1.1–31.12	-55	-33	-55	-33
Anskaffningsvärde 31.12	2 085	1 820	277	276
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-1 075	-899	-177	-166
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	38	23	38	23
Avskrivningar 1.1–31.12	-240	-199	-34	-33
Bokfört värde 31.12	809	745	103	99
Ofullbordade förvärv 1.1	14 007	1 526		
Ökningar 1.1–31.12	3 211	12 481		
Minskningar 1.1–31.12	-16 862	0		
Bokfört värde 31.12	356	14 007		
SUMMA MATERIELLA TILLGÅNGAR	128 971	124 204	103	99
9. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningsvärde 1.1			46 340	46 117
Ökningar 1.1–31.12			3 159	222
Återförda nedskrivningar 1.1–31.12			0	0
Anskaffningsvärde 31.12			49 498	46 340
Övriga aktier				
Anskaffningsvärde 1.1	1	1	0	0
Ökningar 1.1–31.12	0	0	0	0
Minskningar 1.1–31.12				
Anskaffningsvärde 31.12	1	1	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			79 547	72 278
SUMMA INVESTERINGAR	1	1	129 045	118 617

Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 49,5 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 47,9 miljoner euro. Det verkliga värdet överstiger för tjugoen företags del det bokförda värdet med 51,5 miljoner euro medan det verkliga värdet för sex fastighetsbolags del understiger det bokförda värdet med 3,6 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen vad gäller dessa sex fastighetsbolag inte är väsentlig och bestående.

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp består av följande moder- och dotterbolag:

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Moderbolaget Julius Tallberg Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Esbo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vanda	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vanda	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kervo	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Esbo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Esbo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Esbo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tusby	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaa Äyri, Vanda	100 %	100 %

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab.

1 000 euro	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
10. Fordingar från företag inom samma koncern				
Förutbetalda intäkter	1	1	0	1
	1	1	0	1
11. Förutbetalda intäkter				
Väsentliga poster bland förutbetalda intäkter:				
Periodiserade hyresgästförändringar	0	0	893	934
Övriga fordringar	25	6	9	1
	25	6	902	935

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA				
1 000 euro	Antal aktier		Bokfört värde	
12. Eget kapital				
2010				
Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030			21 027
Egna aktier 1.1.2010	182 509			
Förvärv av egna aktier	1 096 501			
Makulering av egna aktier	-1 279 010			
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020			21 027
2011				
Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185			
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835			21 027
2012				
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830			
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005			21 027
2013				
Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675			
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330			21 027
2014				
Förvärv och makulering av egna aktier	-120			
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210			21 027
2015				
Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158			
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052			21 027
<hr/>				
	Koncernen		Moderbolaget	
1 000 euro	2015	2014	2015	2014
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12	21 027	21 027	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	6 975	6 946	6 975	6 946
Förvärv av egna aktier och övriga poster under eget kapital	-4 971	29	-4 971	29
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	2 003	6 975	2 003	6 975
Akkumulerade vinstmedel 1.1	40 261	40 287	35 036	35 459
Aktieutdelning	-3 013	-3 013	-3 013	-3 013
Räkenskapsårets resultat	3 487	2 987	2 700	2 590
Akkumulerade vinstmedel 31.12	40 736	40 261	34 724	35 036
Summa eget kapital	63 766	68 263	57 754	63 039
Utdelningsbara medel			36 727	42 011

NOTER TILL BOKSLUTET SOM GÄLLER BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
13. Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 153	1 847	0	0
	2 153	1 847	0	0
14. Kortfristiga skulder				
Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag			13 270	5 449
Lån från Oy Julius Tallberg Ab	0	3 000	0	3 000
	0	3 000	13 270	8 449
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	113	80	113	80
Säkringsskulder (swap)	77	43	77	43
Personalkostnader	142	157	142	157
Mervärdesskatt för eget bruk	0	902	0	0
Fastighetsaffärer	77	0	0	0
Periodiserad skatt	28	13	28	13
Övriga		58	164	317
	494	1 359	390	310
15. Föpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	34 850	21 750	34 850	21 750
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 493	-1 266	-1 493	-1 266
Valutaswapavtal				
Avtalens nominella skuldvärde	5 000	5 000	5 000	5 000
Avtalens verkliga värde	-97	-201	-97	-201

Av lånen var 5,0 miljoner euro i svenska kronor. Kassaflöden från valutakrediter är ändrade till euro med valutaswapavtal. Enligt swapavtalen ändras valutakrediterna efter viss tid till eurobelopp och bolaget har ingen valutarisk om det inte annullerar avtalet mitt i perioden.

Dessutom har bolaget undertecknat ett ränteswapavtal på 15 miljoner euro som träder i kraft 1.12.2017. Avtalets verkliga värde var -158 707,86 euro 31.12.2015.

NOTER TILL BOKSLUTET FÖR BALANSRÄKNINGEN, PASSIVA

1 000 euro	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
16. Säkerheter och förpliktelser				
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	61 910	49 850	61 910	49 850
Säkerheter				
-aktier i fastighetsbolag	10 905	10 905	10 905	10 905
-inteckningar i fastigheter	51 629	51 629		
Säkerheter totalt	62 534	62 534	10 905	10 905
Övriga förpliktelser	589	589		
Hyses- och leasingförpliktelser för egen del	382	382	0	0
Övriga ekonomiska förpliktelser				
Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar	5 312	3 452		

Fastighetsbolagen i koncernen är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera mervärdesskatteavdragen som de gjort för fastighetsinvesteringar och aktiverade ombyggnadskostnader om den skattebelagda användningen av fastigheten minskar under kontrollperioden.

17. Försäkringsvärden 31.12.2015

Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån) och koncernens fastighetsbestånd är fullvärdeförsäkrat.

Bolaget har sina försäkringar i Fennia och Pensions-Fennia sedan 1.1.2004.

18. Närståendekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendekrets.

Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendekretsen.

AKTIEKAPITALET STRUKTUR 31.12.2015

	st.	%	Röster	%
Aktier	23 771 052	100	23 771 052	100

FÖRDELNING AV INNEHAV ENLIGT AKTIEREGISTRET 31.12.2015 (10 största)

Aktieägare	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,06
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas dödsbo	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Övriga	359 244	1,51
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 771 052	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2015 ett direktinnehav på sammanlagt 1 348 980 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 5,7 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. De här företagen ägde totalt 16 665 162 aktier som medför ett röstvärde och en ägarandel på 70,11 procent i bolaget.

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 36 726 996,19 euro, varav 2 699 619,19 euro är räkenskapsårets vinst. Styrelsen föreslår bolagsstämman:

- att bolaget delar ut 0,12 euro per aktie för 23 771 052 aktier, sammanlagt 2 852 526,24 euro
- och att 33 874 469,95 euro kvarstår i eget kapital

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 9 mars 2016

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela
verkställande direktör

Vi har idag avgivit vår revisionsberättelse över den av oss utförda revisionen.

Esbo, den 9 mars 2016

PricewaterhouseCoopers Oy

CGR-samfund

Janne Rajalahti, CGR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma

Vi har reviderat Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bokföring, bokslut, verksamhetsberättelse och förvaltning för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2015. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter till bokslutet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och verksamhetsberättelsen och för att de ger riktiga och tillräckliga uppgifter i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Styrelsen svarar för att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt och verkställande direktören för att bokföringen är lag-enlig och medelsförvaltningen ordnad på ett betryggande sätt.

REVISORNS SKYLDIGHETER

Vår skyldighet är att uttala oss om bokslutet, koncernbokslutet och verksamhetsberättelsen på grundval av vår revision. Revisionslagen förutsätter att vi iakttar yrkesetiska principer. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisions-sed i Finland. God revisions-sed förutsät-

ter att vi planerar och genomför revisionen för att få en rimlig säkerhet om huruvida bokslutet och verksamhetsberättelsen innehåller väsentliga felaktigheter och om huruvida medlemmarna i moderbolagets styrelse eller verkställande direktören har gjort sig skyldiga till en handling eller försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot bolaget, eller brutit mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information som ingår i bokslutet och verksamhetsberättelsen. Valet av granskningsåtgärder baserar sig på revisorns omdöme och innefattar en bedömning av risken för en väsentlig felaktighet på grund av oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn den interna kontrollen som har en betydande inverkan för upprättandet av ett bokslut och verksamhetsberättelse som ger riktiga och tillräckliga uppgifter. Revisorn bedömer den interna kontrollen för att kunna planera relevanta granskningsåtgärder, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i företagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i företagsledningens bokförings-mässiga uppskattningar, liksom en bedömning

av den övergripande presentationen av bokslutet och verksamhetsberättelsen

Enligt vår mening har vi inhämtat tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

Enligt vår mening ger bokslutet och verksamhetsberättelsen riktiga och tillräckliga uppgifter om koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt om resultatet av verksamheten i enlighet med i Finland gällande bestämmelser om upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet är konfliktfria.

Esbo den 9 mars 2016

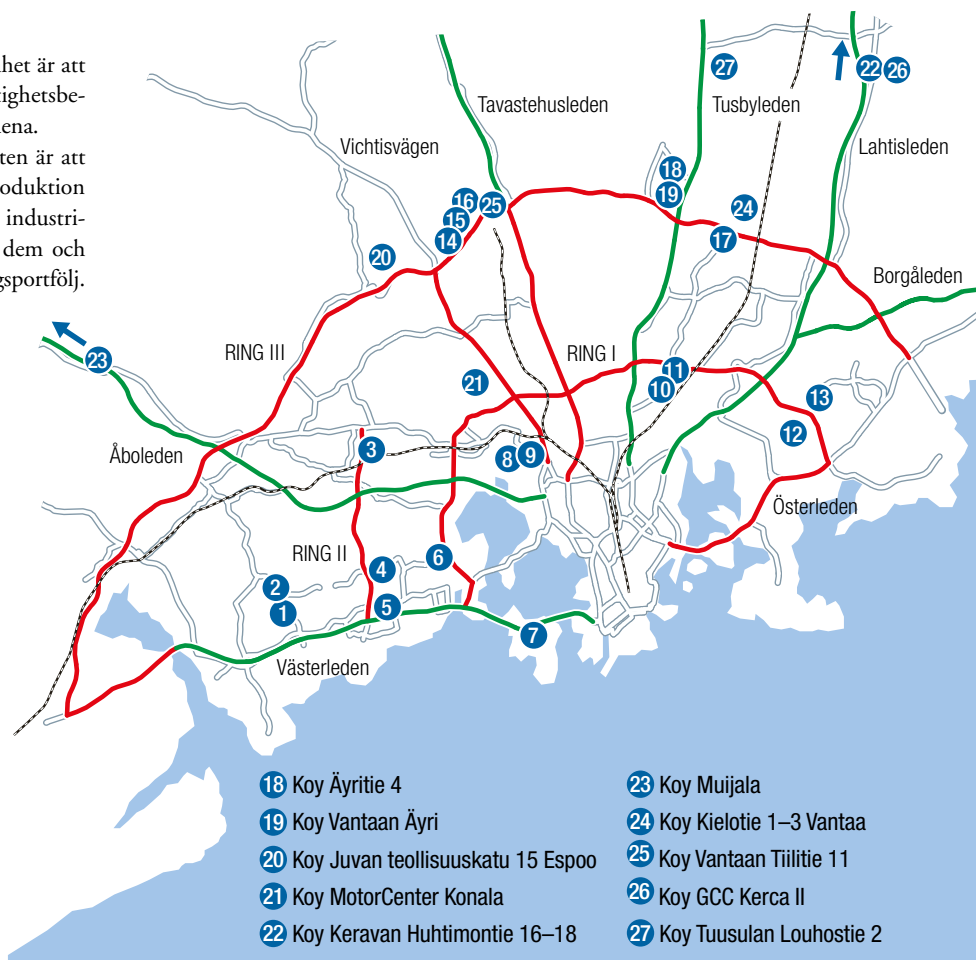
PricewaterhouseCoopers Oy
revisions-sammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena.

Målet med förädlingsverksamheten är att effektivt planera och genomföra produktion av högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egen långsiktiga placeringsportfölj.

- 1 Koy Espoon Suomalaisentie 5
- 2 Koy Espoon Suomalaisentie 7
- 3 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 4 Koy Luomantoko 3
- 5 Koy Kappelitie 6
- 6 Koy Tietäjantie 12 Espoo
- 7 Koy Gyldénintie 2
- 8 Koy Helsingin Valimotie 2
- 9 Koy Helsingin Höyläämötie 2
- 10 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 11 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 12 Koy Kivensilmänkuja 2
- 13 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 14 Koy Petikon Palvelutalo
- 15 Koy Tiilitie 8
- 16 Koy Tiilitie 10
- 17 Koy Suutarilan Huoltokeskus



- 18 Koy Äyritie 4
- 19 Koy Vantaan Äyri
- 20 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 21 Koy MotorCenter Konala
- 22 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 23 Koy Muijala
- 24 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 25 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 26 Koy GCC Kerca II
- 27 Koy Tuusulan Louhostie 2

1 Esbo/Finno, Finländarvägen 5

Affärsfastighet
Uthyrbar area ca 7 900 m²

Hyregäster:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Kuntosali EVO
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorenogas Oy
- K1 Total Oy
- Ted's Garage Oy

2 Esbo/Finno, Finländarvägen 7

Kontorsfastighet
6 100 kvadratmeter

Hyregäster:

- Carpentum Oy
- Suomen Urheiluhierontakeskus Oy
- fischer Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Orthex Finland Ab
- Oy Senseware Ltd

3 Esbo/Kilo, Karaäkersvägen 11–13

Kontorsfastighet
3 700 kvadratmeter

Hyregäster:

- EKK:n Kannatusyhdistys
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

4 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Hyregäster:

- Lassila & Tikanoja Oyj

5 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 300 kvadratmeter

Hyregäster:

- Espotel Oy
- Nordic Cosmetics Ltd Oy
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy

6 Esbo/Hagalund, Siarvägen 12

Kontorsfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyregäster:

- Eazybreak Oy
- Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
- Repolar Oy
- SRV Rakennus Oy

7 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 kvadratmeter

Hyregäster:

- HNS-Lokalcentralen
- Love Home Oy
- Mandarin Court Oy

8 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 kvadratmeter

Hyregäster:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan

9 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 kvadratmeter

Hyregäster:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

10 Helsingfors/Äggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 600 kvadratmeter

Hyregäster:

- Oy Schenker East Ab
- Oy Viktor Ek Ab

11 Helsingfors/Bocksbacka, Frälsevägen 10

Kontorsfastighet
2 500 kvadratmeter

Hyregäster:

- Inteno Netmedia Oy Ab
- Kiinnike-Kolmio Oy
- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupnau Ab

12 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet
2 900 kvadratmeter

Hyregäster:

- Helsingfors stad
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

13 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrensåppgården 1

Kontors- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

Hyregäster:

- Cemet Oy
- Posti Oy

14 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Hyregäster:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy
- Kastelli-talot Oy

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Hyregäster:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Anvia Securi Oy

16 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 800 kvadratmeter

Hyregäster:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

17 Helsingfors/Skomakarböle Stapelstadsvägen 37 och Lampstigen 5–7

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 000 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Oyj

18 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
9 000 kvadratmeter

Hyregäster:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

19 Vanda/Aviapolis, Örevägen 6

- byggnadsrätt 24 000 kvadratmeter

20 Esbo/Juvagård, Juva industrigatan 15

Kontors- och lagerfastighet
5 000 kvadratmeter

Hyregäster:

- Delta Energy System Finland Oy
- Insmat Oy
- Profile Promotion Oy

21 Helsingfors/Kånala, Korsåkersvägen 21

Affärsfastighet
2 400 kvadratmeter

Hyregäster:

- BLC Turva Oy
- K1 Total Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuullilasvarikko Oy
- Signapura Ravintola Oy

22 Kervo, Huhtimontie 16–18

Kontos- och produktionsfastighet
6 900 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Europress Group Oy

23 Lojo/Muijala, Sauvobrinken 12

Affärs- och lagerfastighet
4 600 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till DT Finland Oy

24 Vanda/Dickursby, Konvaljvägen 1–3

Motion och välstånd
3 300 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till SATS Finland Oy

25 Vanda/Petikko, Tegelvägen 9

Industrifastighet
4 400 kvadratmeter

- Uthyrd i sin helhet till Lantmännen Unibake Ab Finland

26 Kervo/Ytterkervo, Alikravantie 83

Industrifastighet
4 314 kvadratmeter

Hyregäster:

- Pehycon Oy
- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

27 Tusby/Louhostie 2 och Louhoskuja 4

Kontors- och produktionsfastighet
5 868 kvadratmeter

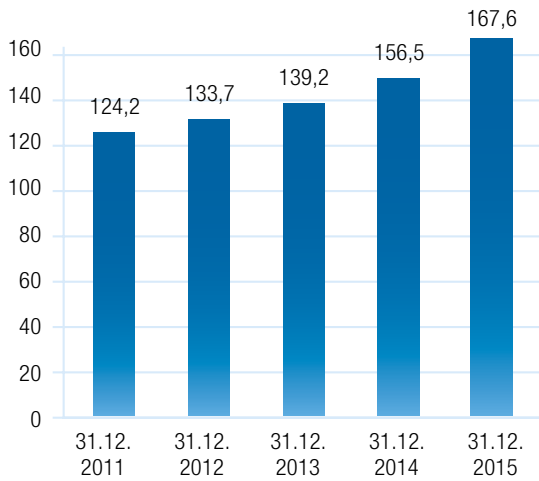
- Uthyrd i sin helhet till Chiller Oy

AFFÄRSCENTRUMET VID FINLÄNDARVÄGEN

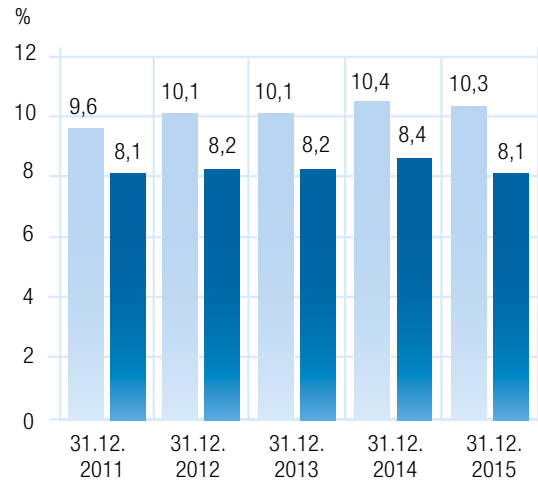
Affärscentrumet vid Finländarvägen stod färdigt enligt tidtabellen i mars 2015 och var fullt uthyrt. Det handlar om bolagets största enskilda byggprojekt genom tiderna mätt enligt totalvärdet på investeringen, cirka 17 miljoner euro. Byggprojektet omfattade totalt cirka 8 000 m² golvyta. Huvudanvändaren är XXL Sports & Outdoor Oy med sin cirka 4 000 m² stora butik.



FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



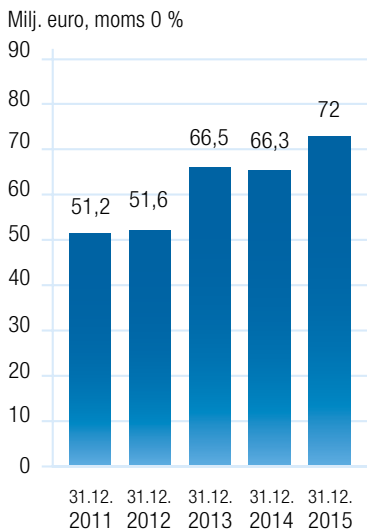
NETTOHYRESINTÄKT-%



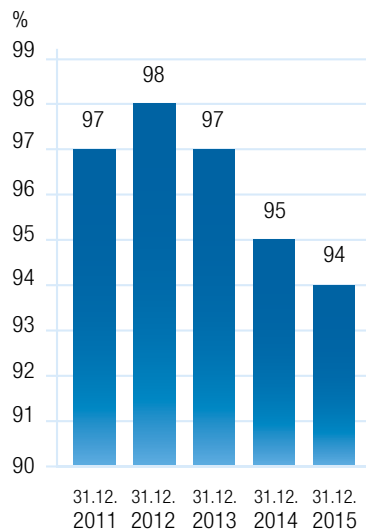
FAS nettohyresintäkt -% = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

IFRS nettohyresintäkt -% = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga placeringsfastighetsinnehavets marknadsvärde}} \times 100$

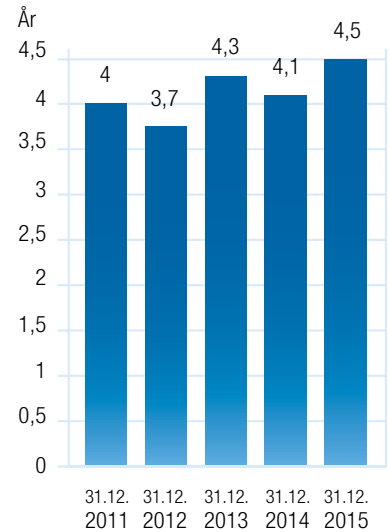
TOTALVÄRDET PÅ HYRESKONTRAKTEN 2011-2015



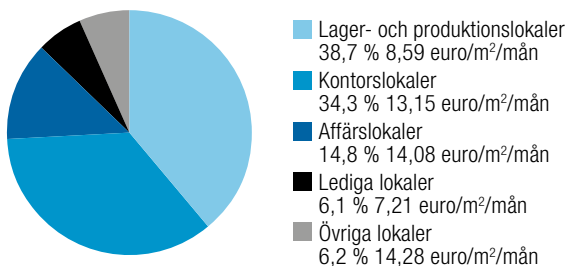
AVKASTNINGSVÄGD UTHYRNINGSGRAD 2011-2015



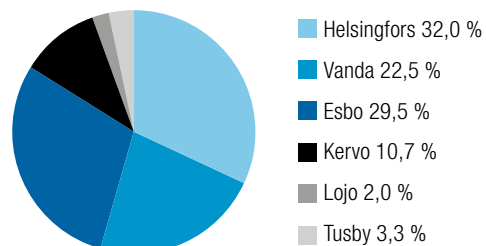
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID, MEDELVÄRDE 2011-2015



HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN.* (MOMS 0 %)



FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSSAMMANDRAG 31.12.2015

Fastighetens namn	Ägarandel %	Totalt	Våningsyta för uthyrning, htm ²				Övriga	Oanvänd byggnadsrätt m ² våningsyta	Anskaffningsår
			Affär	Kontor	Lager/produktion				
HELSINGFORS									
Koy Gyldenintie 2, Drumsö	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987	
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Skomakarböle	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000	
Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Åggelby	100 ¹⁾	23 620	0	0	23 620	0	0	2000	
Koy Helsingin Valimotie 2, Sockenbacka	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007	
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Sockenbacka	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007	
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Gårdsbacka	100 ²⁾	4 460	0	2 718	1 742		0	2007	
Koy Kivensilmänkuja 2, Kvarnbäcken	100 ³⁾	2 883	0	2 423	460	0	1 000	2007	
Koy Helsingin Rälssintie 10, Bocksbacka	100	2 449		1 611	838	0	0	2008	
Koy MotorCenter, Kånala	100	2 420	2 325		64	31	0	2011	
Totalt		49 451	3 739	11 010	34 551	151	26 011		
ESBO									
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo	100	3 657	0	3 657	0	0	7 564	1988	
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Finno	100	6 136	207	4 822	915	192	0	2005	
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Finno	100	7 916	7 916	0	0	0	1 690	2015	
Koy Kappelitie 6, Ängskulla	100	7 943	650	6 872	301	120	0	2007	
Koy Luomannotko 3, Olarsbäcken	100	4 439	0	1 759	2 331	349	2 700	2007	
Koy Tietäjätie 12 Espoo, Hagalund	100	2 278	0	2 180	14	84	0	2007	
Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvagård	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011	
Totalt	37 359	8 773	20 135	6 406	2 045	11 954			
VANDA									
Koy Äyritie 4 Vantaa, Skattmans	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997	
Koy Vantaan Äyri, Skattmans	100	0	0	0	0	0	24 197	1997	
Koy Petikon Palvelutalo, Petikko	100	5 681	1 170	1 045	3 466	0	0	2007	
Koy Tiilitie 8, Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007	
Koy Tiilitie 10, Petikko	100	1 760	100	760	900	0	483	2007	
Koy Kielotie 1–3 Vantaa, Dickursby	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011	
Koy Vantaan Tiilitie 11, Petikko	100	4 358	0	329	4 029		23	2012	
Totalt	26 332	1 270	6 513	14 524	4 025	28 771			
LOJO									
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011	
KERVO									
Koy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010	
Koy GCC Kerca II, Ytterkervo	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014	
Totalt	11 251	0	1 457	9 794	0	2 982			
TUSBY									
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	7 766		877	4 991		1 898	2015	
SAMTLIGA TOTALT		136 753	15 556	39 992	73 086	6 221	76 706		

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2020.

³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.



VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S FASTIGHETSINNEHAV

Catella Property Oy:s Värderings och konsulterings-tjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2015. Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandard IVS 2013 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolags-skulder, obetalda mervärdeskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 23 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2014 och en ny fastighet. Nio av fastigheterna är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnösgränden 2, Hyvlerivägen 2, Gjuterivägen 2 och Korsåkersvägen 21, sex i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Finländarvägen 5–7, Bäcksänkan 3, Siarvägen 12, Kapellvägen 6 och Juva industrigatan 15, sex i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8,

Tegelvägen 9, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6, Örevägen 4–6 och Konvaljvägen 1–3, två i Kervo vid adressen Ytterkervovägen 83 och Huhtimovägen 16–18 och en i Lojo vid adressen Sauvobrinken 12.

De värderade fastighetsobjekten är uthyrda till 94,2 % av hyresinkomstpotentialen. Siffran har erhållits genom att hyresinkomstpotentialen för de vakanta lokalerna har räknats med de enhetshyror som ägaren har använt. Under årets gång har hyresavtalens genomsnittliga hyrestid och värdet av hyreskontrakten stigit med nästan 10 procent. Hyrorerna i de avtal som ingåtts under året motsvarar väl marknadsnivån. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Det finns rikligt av utnyttjad byggnadsrätt mest på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13 och Öresvägen 6. Marknadsvärdet (totalt 5.500.000 euro) för en fastighet (Tusby, Louhostie 2) ingår i det nedan angivna marknadsvärdet och baserar sig på ägarens egna värdering grundande sig på det slutförda köpet i december 2015.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt etthundrasextiosjuttio sexhundra tusen (167.600.000) euro per 31.12.2015. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 18.1.2016

Catella Property Oy
Värderings och konsulterings-tjänst

Risto Vainionpää
värderingsexpert
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA) A
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Arja Lehtonen
chef för värderings och konsulterings-tjänst
diplomingenjör
uktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)