

14.6.2017

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2017

Katsauskauden liikevaihto 6,1 M€ oli 14,2 % suurempi kuin v. 2016 vastaavan ajanjakson liikevaihto 5,35 M€. Nettovuokratuotto oli 4,1 M€, kun se edellisvuonna oli 3,7 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,39 M€ (1,33 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2017 oli 87,6 M€ (69,9 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,6 v. (4,3 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on laskenut 91 %: iin (94 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2017 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 192,1 M€ (169,0 M€).

(FAS)	1-4/17	1-4/16	1-12/16
Liikevaihto (1000 €)	6 114	5 352	17 153
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 385	1 328	6 893
Tulos/osake, €	0,04	0,04	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,14	0,15	0,38
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,71	2,61	2,79
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake, €	4,18	4,00	4,22
Taloudellinen vuokrausaste	91 %	94 %	93%
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	42 %	48 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	51 %	56 %	51 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 0,9 M€ (1,6 M€).

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi KTI: n mukaan 1,2 miljardiin euroon. Lukema on miljardi euroa matalampi kuin vuoden 2016 vastaava, joka toisaalta olikin yksi kaikkien aikojen korkeimmista neljännesvuosivolyymeistä Suomessa. Viime vuoden ennätysellisen 7,4 miljardin euron kokonaisvolyymi saatiin aikaan useiden satojen miljoonien kokoluokkaan yltävien kauppojen ansiosta, joita viime vuodelle kertyi kymmenkunta. Tälle vuodelle vastaavan kokoluokan kauppvoja on toistaiseksi osunut vain yksi.

Piristynyt taloustilanne näkyy toimistovuokramarkkinoilla, joilla näyttää tapahtuneen selkeä käänne talven aikana. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut enemmän kuin aikoihin ja vuokratasot ovat etenkin hyvillä sijainneilla nousseet. Toimistokiinteistömarkkinoita pitkään haitanneeseen vajaakäyttöönkin odotetaan vihdoin paranemista. Uutta tilaa on kuitenkin rakenteilla runsaasti, joten ylitarjontatilanteeseen ei ole nopeasti näköpiirissä ratkaisevaa helpotusta.

Liiketilamarkkinoiden tilanne on vuosia ollut selkeästi toimistomarkkinoita vahvempi. Nyt tilanne näyttää kääntyneen tässäkin suhteessa. Vilkas rakentaminen kasvattaa liiketilatarjontaa, mikä tulee näkymään tyhjän tilan määrän kasvuna lähitulevaisuudessa. Vuokrannousuodotukset ovat nyt liiketilamarkkinoilla selkeästi maltillisempia kuin toimistomarkkinoilla.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudulla lähes 7 %. Tyhjien tilojen määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2017 oli 6,1 M€ (5,35 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (94 %) ja nettovuokratuotto oli 4,1 M€ (3,7 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,4 M€ (1,3 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,04 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 42 % (48 %) ja markkina-arvoin 51 % (56 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,3 M€ (3,6 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,0 M€ (1,6 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -0,9 M€ (-2,4 M€). Konserni ei lyhentänyt katsauskaudella lainoja (2,5 M€). Uusia lainoja otettiin 2 M€ (3 M€). Osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2017 olivat 83,5 M€ (62,4 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2017–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2017 oli 32,8 M€ (34,3 M€) eli korkosuojausaste oli 39 % (55 %).

OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2017 oli 23.766.320 kpl.

KIIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,9 M€ (-0,2 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 0,9 M€ (1,6 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2017 oli yhteensä 192,1 M€ (30.4.2016: 169,0 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2017.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2017 oli 4,18 €/osake (30.4.2016: 4,00 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 12.4.2017 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 28.4.2017 ja 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16 380 kpl.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 16.380 kpl (4.732 kpl). Ulkona olevia osakkeita 14.6.2017 on 23.749.940 kpl.

Yhtiö ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ovat yhteisesti sovitulla sopimuksella sopineet Lauttasaarella osoitteessa Gyldenintie 2 sijaitsevien noin 2 500 m²: n suuruisia toimitiloja koskevan vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä. Tällä tulee olemaan jonkin verran negatiivinen vaikutus yhtiön kuluvan vuoden tulokseen. Kiinteistöön kohdistuu kuitenkin tulevaisuudessa positiivisia kehitysodotuksia johtuen sen erinomaisesta sijainnista Lauttasaaren metroaseman toisen sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

VUODEN 2017 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2017 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan vuokrausmarkkinoiden asettamista haasteista huolimatta.

V. 2017 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2016 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 14.6.2017

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/17	1-4/16	1-12/16
Vuokrausaste, %	91	94	93
Liikevaihto, teur	6 114	5 352	17 153
Liikevoitto, teur	1 885	1 763	8 427
Tase, Meur	154	130	154
Tulos/osake, eur	0,04	0,04	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,14	0,15	0,38
Oma pääoma /osake, eur	2,71	2,61	2,79
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	3,8	4,2	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,8	4,8	8,2
Omavaraisuusaste, %	42,1	47,9	43,1
Investoinnit yhteensä, Meur	0,9	1,6	30,6
Investoinnit, % liikevaihdosta	14,9	29,1	178,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 766 320	23 771 052	23 766 320
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 766 320	23 771 052	23 767 993
Henkilökunta katsauskauden lopussa	7	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/17	1-4/16	1-12/16
Liikevaihto	6 114	5 352	17 153
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	2 378
Kulut			
Poistot	-1 696	-1 484	-4 753
Liiketoiminnan muut kulut	-2 533	-2 104	-6 351
Liikevoitto	1 885	1 763	8 427
Rahoituskulut (netto)	-500	-435	-1 534
Voitto ennen veroja	1 385	1 328	6 893
Tuloverot	-350	-317	-1 575
Katsauskauden voitto	1 035	1 011	5 318
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,22

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2017	30.4.2016	31.12.2016
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	149 990	128 911	150 956
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	149 992	128 912	150 957
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	212	258	434
Lainat ja muut saamiset	2 422	421	2 913
Rahavarat	1 008	866	119
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 642	1 545	3 465
VASTAAVAA YHTEENSÄ	153 633	130 457	154 422
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 984	2 003	1 984
Kertyneet voittovarot	40 349	37 883	37 883
Katsauskauden voitto	1 035	1 011	5 318
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	64 395	61 925	66 212
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	61 000	38 470	61 000
Muut velat		186	0
Laskennalliset verovelat	3 125	2 153	3 125
	64 125	40 809	64 125
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 643	3 783	3 615
Lyhytaikaiset korolliset velat	22 470	23 940	20 470
	25 113	27 723	24 085
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	89 238	68 532	88 210
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	153 633	130 457	154 422

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/17	1-4/16	1-12/16
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	1 035	1 011	5 318
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 696	1 484	4 753
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	180	134	-1 949
Rahoituserät	500	435	1 534
Verot	350	317	1 575
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	712	950	492
Osto- ja muiden velkojen muutos	-311	24	-672
Maksetut korot ja rahoituskulut	-620	-507	-1 403
Saadut korot	2	2	4
Maksetut verot	-226	-214	-678
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 318	3 636	8 974
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-976	-1 634	-28 378
Muiden sijoitusten myynti	0	0	1 619
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	-601	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 577	-1 634	-26 759
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	0	1 000	30 000
Lainat emoyhtiöltä	2 000	2 000	
Lainojen takaisinmaksut	0	-2 500	-10 440
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	0	0	-20
Maksetut osingot	-2 852	-2 852	-2 852
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-852	-2 352	16 688
Rahavarojen muutos	889	-350	-1 097
Rahavarat katsauskauden alussa	119	1 216	1 216
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 008	866	119

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
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
30.4.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2017	30.4.2016	31.12.2016
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	32 750	34 250	32 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 124	-1 097	-1 403
Valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo		5 000	
Sopimusten käypä arvo		-89	

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017. Sopimuksen käypä arvo 30.4.2017 oli -1.170.983,88 eur.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 12.4.2017 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2016 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2015). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2017	30.4.2016	31.12.2016
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	81 470	60 410	81 470
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	18 888	10 905	25 959
Kiinnitykset kiinteistöihin	60 030	51 630	60 030
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382