



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2011

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2011

Yhtiön kahdeskymmenesneljäs toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Osakepääoma ja osakkeet.....	19
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	21
Kiinteistöomaisuusanalyysit	23
Kiinteistöyhteenveto.....	24
Arviointilausunto	25

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 2. päivänä 2012 klo 16.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 21.3.2012 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.jtkoyj.com > Sijoittajat

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2011 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 5.4.2012 on merkitty Eu-

roclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 12.4.2012 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2012

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan vain verkkosivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla: kia.wikholm@tallberg.fi tai kotisivujen kautta.

KONSERNI LYHYESTI	31.12.2011	31.12.2010
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,74	2,78
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	68,8	69,9
- muutos %	-1,6	-6,1
Omavaraisuusaste, %	66	73
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	3,45	3,37
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	124,2	106,7
- muutos %	16,4	17,6
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa	51,2	40,8
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	4,0	3,5
	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto, milj. euroa	11,7	10,3
- muutos %	12,8	3,1
Voitto ennen veroja, milj.euroa	2,6	2,4
Tulos/osake, eur	0,08	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,21	0,15
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	2,7	2,4
Osinko/osake, euroa	0,12¹⁾	0,12

¹⁾Hallituksen ehdotus

KASVUN TIELLÄ

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liikevaihto, n. 11,7 M€, oli n. 13 % suurempi kuin v. 2010 liikevaihto. Liikevaihto oli tavoitteiden mukainen ja yhtiön historian korkein. Pääosin kasvu aiheutui v. 2010–2011 aikana tehdyistä uudishankinnoista ja investoinneista, joiden yhteismäärä oli n. 30,9 M€.

Tilikauden voitto ennen veroja, n. 2,6 M€, oli n. 7 % suurempi kuin v. 2010 tulos. Tulos jäi tavoitetason alapuolelle mm. ennakoitua ja suuremmista yksittäisistä korjaustarpeista, Nummelan kiinteistön myyntitappiosta sekä kolmen kiinteistön osalta suoritetuista lisäpoistoista johtuen.

Vuosi 2011 oli yhtiön toiminnassa tapahtumarikas. Vuoden 2011 ensimmäisen puolen vuoden aikana ostettiin kaksi uutta kiinteistöä, toinen helmikuun lopulla Espoon Juvanmalmilta ja toinen kesäkuun lopulla Lohjalta. Kesälokakuun aikana yleinen markkinatilanne muuttui Euroopan velkakriisin johdosta. Loppuvuotta leimasikin selvästi yleinen epävarmuus ja odottava tunnelma, mikä näkyi mm. päätöksenteon pitkittymisenä, kiinteistöjen vähentyneenä tarjontana ja toteutuneiden kauppojen vähäisenä määränä. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj jatkoi kuitenkin strategiansa mukaisesti uusien kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksien kartoittamista. Sen seurauksena yhtiö osti lokakuun lopulla Vantaan Tikkurilassa sijaitsevan kiinteistön, joka on kokonaisuudessaan vuokrattu Oy Elixia Finland Ab:lle erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Ns. MotorCenter-hankkeen uudisrakennus valmistui suunnitellusti Helsingin Kotalaan kesäkuussa. Rakennus on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla lähinnä autoilijoita palveleville vakavaraisille yritysille. Loppuvuonna käynnistettiin Helsingin Suutarilassa rakennushanke, jonka myötä rakennetaan n. 1 000 m²:n suuruinen huoltorakennus Ramirent Finland Oy:n käyttöön. Hanke valmistuu kesällä 2012.

Uudishankintojen sekä olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo jatkoi edelleen kasvamistaan v. 2011 aikana ja oli vuodenvaihteessa n. 51,2 M€. Sopimuskannan arvo kasvoi vuokrasopimusmuutosten myötä edelleen alkuvuonna 2012 ollen tammi-kuun lopulla 54 M€, mikä on yhtiön historian suurin arvo. Myös vuokrausaste oli edellisvuosien tapaan edelleen korkea ja jopa parani hieman vuoden aikana. Vapaita tiloja oli tarjolla v. 2011 lopulla vain hieman alle 3 %.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden epävarmuuden myötä edellisvuonna alkanut kiinteistöjen lievä arvonnousu pysähtyi ja yhtiön kiinteistöjen markkina-arvot säilyivät pääosin ennallaan. Yhtiön koko kiinteistökannan markkina-arvo kasvoi uudishankinnoista johtuen ja oli 31.12.2011 ulkopuolisen arvion mukaan 124,2 M€. Osakkeen oikaistu nettovarallisuus käyvin arvo oli 3,45 €/osake.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan ensisijaisesti omia käyttämiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Sen johdosta kesäkuussa allekirjoitettiin hankesopimus SRV Rakennus Oy:n kanssa tavoitteena rakentaa n. 5 000 m²:n suuruinen logistiikkarakennus Espoon Karamalmille. Lisäksi heinäkuussa allekirjoitettiin YIT Rakennus Oy:n kanssa hankesopimus, joka tähtää n. 10 000 m²:n suuruiseen liiketilakokonaisuuden rakentamiseen Espoon Suomenojalle. Hankkeen toteuttamiseen tähtäävä asemakaavamuutos ja ennakkomarkkinointi ovat käynnissä. Tavoitteena molempien hankkeiden osalta on tehdä lopullinen rakentamispäätös v. 2012 aikana.

Yhtiön rahoitustilanne on edelleen erinomaisen ja omavaraisuusaste on 66 %, mikä ylittää asetetun n. 60 %:n tavoitetason. Vahvan rahoitusaseman myötä yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattaminen joko omia rakennusoikeuksia hyödyntäen tai uudishankinnoin on mahdollista toteuttaa.

Viimeisten kahden vuoden aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2012 kasvavan vuoteen 2011 nähden. Vuokrasopimuskantamme korkea arvo ja pitkäaikainen yhteistyö luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat hyvät toimintaedellytykset hitaamman talouskasvun aikana.

Haluan erityisesti kiittää vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä. Tavoitteemme on toimia aina joustavasti, tehdä aktiivista yhteistyötä vuokralaistemme kanssa ja siten tarjota heille toimivat ja heidän liiketoimintaansa tukevat toimitilat.

Erityiskiitokseni ansaitsee myös yhtiömme henkilökunta, jonka erinomaisen työpanoksen ja joustavan asenteen myötä selviydimme hyvin työntäyteisestä vuodesta 2011.

Espoossa 27.2.2012

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2011 - 31.12.2011

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Euroopan velkakiirisiin kärjistymisen heikentämä talouskasvunäkymä on muuttanut myös kiinteistömarkkinoiden näkymiä. Kun vielä alkukesästä odotukset kiinteistöjen tuottovaatimusten laskun jatkumisesta ja vuokramarkkinoiden paranemisesta olivat vahvoja, on talousnäkömyiden heikkeneminen kääntänyt näkömyiden varovaisemmaksi. Vuoden 2011 aikana Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasikin epävarmuus tulevasta kehityksestä.

Epävarmuus näkyi myös toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymissä, joka supistui hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2011 noin 1,7 mrd. euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana investointimarkkina oli hieman aktiivisempaa kuin edellisvuonna, mutta loppuvuotta kohti aktiivisuus heikkeni. Finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyyymi ei tullut lähivuosina palaamaan.

Kiinteistöinvestointien tuottovaatimuksissa ei tapahtunut suuria muutoksia v. 2011 aikana ja vastaava kehitys jatkuu myös alkuvuoden 2012 aikana. Keskeisesti sijaitseviin ja hyvälle vuokralaisille vuokrattuihin primekohteisiin kohdistuu pysyvää kysyntää, koska tällaiset kohteet koetaan turvallisiksi sijoituskohteiksi. Pääomamarkkinoiden myllerryksessä kiinteistöt ovat vahvistaneet suhteellista asemaansa sijoituskohteena, koska kiinteistösijoitusten tuotto on historiallisesti ollut suhteellisen vakaata ja turvallista.

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

28.2.2011 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti Durofix Oy:ltä Espoon Juvanmalmilla osoitteessa Juvan teollisuuskatu 15 sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön, jonka laajuus on n. 5 000 m². Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu ja pääkäyttäjät ovat Delta Energy Systems (Finland) Oy ja Delta Motor Group Oy.

KOy Nummelan Juuritie 7:n osakekanta myytiin 7.3.2011.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti yksityissiioittajilta 30.6.2011 tehdyllä kaupalla Lohjalla Lohjanharjun liikekeskuksessa osoitteessa Sauvonrinne 12 sijaitsevan myymälä- ja varastokiinteistön, jonka laajuus on n. 4 500 m². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella sopimuksella Puu-keskus Oy:lle.

KOy MotorCenter Konalan uudisrakennus valmistui kesäkuussa 2011 osoitteessa Ristipellontie 21. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu usealle eri käyttäjälle pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja Hansaprint Oy allekirjoittivat 16.6.2011 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen koskien noin 2 800 m²:n suuruisia toimitiloja Vantaalla osoitteessa Petikontie 6. Hansaprint Oy:n toiminta kiinteistössä käynnistyi muutostöiden jälkeen 1.11.2011.

SRV Rakennus Oy:n kanssa allekirjoitettiin 20.6.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 5 000 m²:n logistiikkakeskuksen rakentamiseen Espoon Karamalmille osoitteeseen Karapellontie 11–13.

YIT Rakennus Oy:n kanssa allekirjoitettiin 1.7.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 10 000 m²:n suuruisen liiketilakokonaisuuden rakentamiseen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 28.10.2011 tehdyllä kaupalla Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry:ltä Vantaan Tikkurilas-osa osoitteessa Kielotie 1–3 sijaitsevan kiinteistön, jonka laajuus on n. 3 300 m². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Elixia Finland Ab:lle urheilu- ja liikuntatoimintakäyttöä varten.

Katsauskauden aikana yhtiön sopimuskauden arvo kasvoi 51,2 miljoonaan euroon (40,5 Meur).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1.–31.12.2011 oli 11,7 miljoonaa euroa (10,3 Meur). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (96 %). Katsauskauden nettovuokratuotto oli 7,7 miljoonaa euroa (6,9 Meur) ja tilikauden tulos ennen veroja oli 2,6 miljoonaa euroa (2,4 Meur).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,08 euroa (0,07 eur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 66 % (73 %) ja markkina-arvoin 69 % (74 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 5,2 miljoonaa euroa (3,9 Meur). Investointien rahavirta tilikaudella oli -13,0 miljoonaa euroa (4,8 Meur). Tehdyistä rahamarkkinasiioituksista realisoitui tilikaudella 3,9 miljoonaa euroa (20,3 Meur). Tilikaudella hankittiin kolme kiinteistöä ja tehtiin investointeja yhteensä 17,4 miljoonalla eurolla (13,5 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 8,2 miljoonaa euroa (-15,5 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 6,2 miljoonaa euroa (12,6 Meur). Uusia lainoja otettiin 15 miljoonaa euroa (6 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,03 miljoonaa euroa (3,6 Meur) ja osinkoja maksettiin 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2011 olivat 31,5 miljoonaa euroa (22,8 Meur).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuuttavaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten 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 korkosuojausopimukset ajalle 2012–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2011 oli 20,3 miljoonaa euroa (21,6 Meur) eli korkosuojausaste oli 64 % (91 %). Korkosuojausaste ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustasoa, joka on 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 103,8 miljoonaa euroa (95,7 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2011. Arviointi perustuu

Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkina-tilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuotovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 0,4 Meur (2,6 Meur) ajankohtaan 31.12.2010 verrattuna huomioiden katsauskaudella tehdyt uudishankinnat 16,3 Meur (11,7 Meur) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,5 Meur (1,7 Meur). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2011 oli yhteensä 124,2 Meur (31.12.2010: 106,7 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuotovaatimusta (tuotovaatimus 31.12.2010 oli 8,7 %). Käyvät arvot määrittellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2012.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoon 31.12.2011 oli 3,45 eur/osake (31.12.2010: 3,37 eur/osake).

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 9.185 kpl (1.096.501 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2010 osingonjako huomioiden, eli 3,25 eur/osa-

ke. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 9.185 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 10.6.2011. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on 31.12.2011 25.118.835 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-etuedet ovat vertailukauden tasolla.

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2011 koontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

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

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN

1 000 euroa	31.12.2011	31.12.2010
OMA PÄÄOMA FAS	68 786	69 935
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	22 729	19 008
Tulosjaksotukset, rahoituserät (debentuurien jaksotus)		61
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-4 828	-4 264
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	86 686	84 740
OSAKELUKUMÄÄRÄ	25 118 835	25 128 020
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN	3,45	3,37

VUODEN 2012 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

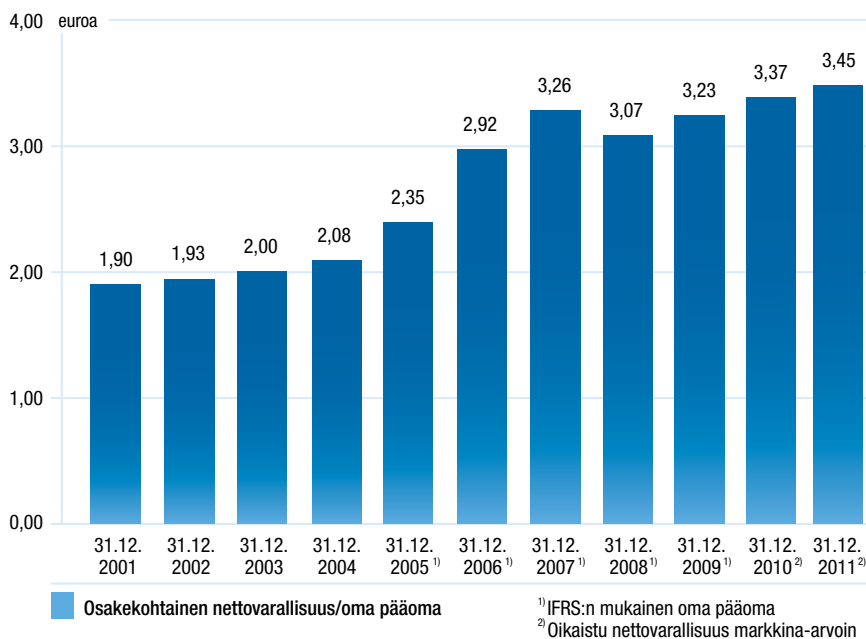
Vuonna 2012 uutta toimistotilaa tulee markkinoille melko runsaasti, mikä tulee kasvattamaan toimistotilojen vajaakäyttöä. Parhaiden toimistotilojen vuokrat tulevat hieman nousemaan. Sen sijaan taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja voimakkaasti kasvaneet hoitokulut heikentävät kiinteistösjoitusten kannattavuutta.

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on noussut voimakkaasti viimeisen kahden vuoden aikana yltäen tammikuun lopulla 2012 yhtiön historian korkeimpaan lukuun, n. 54 miljoonaan euroon. Tämä seikka yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaisten kanssa antaa toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käytettävissä olevia rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7 rakennettava n. 10 000 m²:n liikerakennus, jonka rakentaminen pyritään käynnistämään v. 2012 aikana.

Viimeisten kahden vuoden aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2012 kasvavan vuoteen 2011 nähden.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2010	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2010
LIKEVAIHTO	1	11 650	10 328	11 650	10 328
Henkilöstökulut	2	-692	-947	-692	-947
Poistot ja arvonalentumiset	3	-2 729	-2 038	-32	-1 025
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 608	-4 074	-9 367	-7 967
LIKEVOITTO		3 621	3 269	1 559	390
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		85	525	1 487	1 549
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 141	-1 385	-1 158	-1 404
		-1 056	-860	328	145
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		2 565	2 409	1 887	535
Satunnaiset erät + / -		0	0	0	0
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		2 565	2 409	1 887	535
Tuloverot	6	-668	-665	-491	-400
TILIKAUDEN VOITTO		1 897	1 744	1 397	135

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2010
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet	7	101 574	87 778	103	86
Sijoitukset	8	1	1	94 543	81 870
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		101 575	87 779	94 646	81 955
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
Pitkäaikaiset muut saamiset	9	201	201	201	201
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		255	70	90	8
Muut saamiset		370	326	233	166
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	0	2 516	0	2 516
Siirtosaamiset	11	519	426	1 348	1 330
Rahoitusarvopaperit	12	36	3 861	36	3 861
Rahat ja pankkisaamiset		881	471	881	471
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 263	7 872	2 790	8 553
VASTAAVAA YHTEENSÄ		103 838	95 651	97 436	90 509

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12. 2011	31.12. 2010	Emoyhtiö 31.12. 2011	31.12. 2010
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	13				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 998	7 030	6 998	7 030
Edellisten tilikausien voitot		38 863	40 134	33 960	36 840
Tilikauden voitto		1 897	1 744	1 397	135
		68 786	69 935	63 382	65 032
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	14				
Laskennalliset verovelat		1 588	1 435		
Lainat rahoituslaitoksilta		28 845	16 545	28 845	16 545
		30 433	17 980	28 845	16 545
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	15				
Lainat rahoituslaitoksilta		2 700	6 230	2 700	6 230
Saadut ennakot		7	5	7	5
Ostovelat		815	393	94	43
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	1 849	2 015
Muut lyhytaikaiset velat		856	683	348	260
Siirtovelat		240	425	210	377
		4 619	7 736	5 209	8 931
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		35 052	25 716	34 054	25 476
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		103 838	95 651	97 436	90 509

RAHAVIRTALASKELMA				
1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Tilikauden voitto	1 897	1 744	1 397	135
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot	573	0	174	0
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	2 729	2 038	32	1 025
Rahoituserät	1 056	860	-328	-145
Verot	668	665	491	400
Muut	0	77		
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-194	-34	-39	-796
Osto- ja muiden velkojen muutos	183	75	-14	-114
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 153	-1 376	-1 171	-1 484
Saadut korot ja rahoitustuotot	44	558	1 445	1 584
Maksetut verot	-613	-708	-608	-702
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	5 191	3 898	1 378	-98
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-17 429	-13 499	-50	-35
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	0	-13 561	-9 563
Sijoitusten myyntitulot	4 424	20 297	4 419	20 297
Verot sijoitusten myynnistä	0	-1 954	0	-1 948
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-13 005	4 844	-9 192	8 750
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT				
Lainojen nostot	15 000	6 000	15 000	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-6 230	-12 630	-6 230	-12 630
Lainat konserniyhtiöille	2 500	-2 500	2 500	-2 500
Omien osakkeiden hankinta	-32	-3 588	-32	-3 498
Maksetut osingot	-3 015	-2 764	-3 015	-2 764
Rahoituksen rahavirta	8 223	-15 482	8 223	-15 392
Rahavarojen muutos	409	-6 740	409	-6 740
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	471	7 211	471	7 211
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	881	471	881	471

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösiirtoyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösiirtous- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaisesti myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimisto- ja liikerakennukset	2 %
Teollisuus- ja varistorakennukset	3 %
Koneet- ja kalusto	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajana.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	11 634	10 293	11 634	10 293
Muu myynti	16	34	16	34
	11 650	10 328	11 650	10 328
2. Henkilöstökulut				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	552	769	552	769
Eläkemaksut	80	110	80	110
Muut henkilösivukulut	60	68	60	68
	692	947	692	947
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	219	372	219	372
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 41.807,50 euroa (39.436,62 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennukset ja rakennelmat	2 618	1 972	0	0
Koneet ja kalusto	62	41	32	25
Muut aineelliset hyödykkeet	49	25	0	0
Pysyvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	0	0	0	1 000
	2 729	2 038	32	1 025
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	3 973	3 475	8 774	7 362
Myynti- ja markkinointikulut	114	89	114	89
Ulkopuoliset palvelut	202	185	202	185
Atk-kulut	39	41	39	41
Muut hallintokulut	280	284	237	290
	4 608	4 074	9 367	7 967
Nettovuokratuotto	7 677	6 852		
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	37	31	37	31
Toimeksiannot	1	14	1	14
Muut palkkiot	0	6	0	6
	38	52	38	52

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	14	16	1 418	1 040
Debentuuritalletuksista ja yrityslainasta	64	321	64	321
Muilta	7	189	5	189
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	85	525	1 487	1 549
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille			-18	-19
Muille	-1 141	-1 385	-1 141	-1 385
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 141	-1 385	-1 158	-1 404
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 056	-860	328	145
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	495	406	491	400
Laskennallisen verovelan muutos	172	259	0	0
	668	665	491	400

Konsernissa on tuloutettu eur 81.650,80 edellisten vuosien poistoerojen laskennallisen verovelan muutosta liittyen verokannan alentamiseen 26 %:sta 24,5 %:iin.

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
7. Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	24 882	23 252		
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 784	1 629		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-79	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 587	24 882		
Rakennukset hankintameno 1.1.	79 461	68 362		
Lisäykset 1.1.-31.12.	14 685	11 099		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 217			
Hankintameno 31.12.	92 929	79 461		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-17 972	-16 017		
Vähennysten kertyneet poistot	26			
Poistot 1.1.-31.12.	-2 611	-1 955		
Kirjanpitoarvo 31.12.	72 372	61 489		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	911	758	201	165
Lisäykset 1.1.-31.12.	187	153	64	35
Vähennykset 1.1.-31.12.	-49		-49	
Hankintameno 31.12.	1 049	911	216	201
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-518	-435	-115	-91
Vähennysten kertyneet poistot	35		35	
Poistot 1.1.-31.12.	-114	-83	-32	-25
Kirjanpitoarvo 31.12.	451	393	103	86
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 015	474		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 827	618		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4 678	-77		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 164	1 015		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	101 574	87 778	103	86
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			37 899	38 644
Lisäykset 1.1.- 31.12.			1 873	5
Siirrot erien välillä 1.1.-31.12.			0	250
Vähennykset 1.1.- 31.12.			-253	-1 000
Hankintameno 31.12.			39 519	37 899
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.				
Vähennykset 1.1.- 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			55 024	43 971
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	94 543	81 870

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 39,5 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 31,7 Meur. Seitsemän kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 3,5 Meur:lla ja kuudentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 35,2 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12, Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %
Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt:		
	Tallberg Tech Oy Ab	
	Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy	
	Oy Neurofood Ab	
	Ekomans Oy	
	Tallberg Estonia Oü	

1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
9. Pitkäaikaiset saamiset				
Rautaruukki yrityslaina	201	201	201	201
	201	201	201	201
10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	0	2 500	0	2 500
Siirtosaamiset	0	16	0	16
	0	2 516	0	2 516

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
11. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	1	6	1	6
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	927	1 022
Verojaksotus	419	302	419	302
Muut saamiset	99	119	0	0
	519	426	1 348	1 330
12. Rahoitusarvopaperit				
Rahoitusarvopaperit sisältävät debenttureja ja muita likvidejä rahoitusinstrumentteja, jotka on arvostettu hankintamenoonsa ja jotka erääntyvät yhden vuoden kuluessa tilinpäätöspäivästä.				
Kirjanpitoarvo	36	3 861	36	3 861
Käypä arvo (markkina-arvo/ takaisinostoarvo)	36	3 887	36	3 887
Erotus	0	27	0	27

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Osakkeiden lkm		Kirjanpitoarvo	
13. Oma pääoma				
2010				
Osakkeet yhteensä 1.1.2010		26 407 030		21 027
Omia osakkeita 1.1.2010		182 509		
Omien osakkeiden hankinta		1 096 501		
Omien osakkeiden mitätöinti		-1 279 010		
Osakkeet yhteensä 31.12.2010		25 128 020		21 027
2011				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-9 185		
Osakkeet yhteensä 31.12.2011		25 118 835		21 027
1 000 euroa				
	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	7 030	10 528	7 030	10 528
Omien osakkeiden lunastus	-32	-3 498	-32	-3 498
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	6 998	7 030	6 998	7 030

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
Kertyneet voittovarats 1.1.	41 878	42 898	36 975	39 604
Osingonjako	-3 015	-2 764	-3 015	-2 764
Tilikauden tulos	1 897	1 744	1 397	135
Kertyneet voittovarats 31.12.	40 760	41 878	35 356	36 975
Oma pääoma yhteensä	68 786	69 935	63 382	65 032
Jakokelpoiset varats			42 355	44 005
14. Pitkäaikaiset velats				
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 470	4 410	6 470	4 410
15. Lyhytaikaiset velats				
Velats saman konsernin yrityksille				
Pitkäaikaiset lainat tytäryhtiöille (konsernitili)			1 849	2 015
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	76	52	76	52
Suojausvelats (swap)	28	64	28	64
Henkilöstökulut	105	116	105	116
Kauppahintavarauas	0	120	0	120
Muut	31	73	1	25
	240	425	210	377
16. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	20 345	21 575	20 345	21 575
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 161	-1 172	-1 161	-1 172
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	0	10 000	0
Sopimusten käypä arvo	-1	0	-1	0

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräjän kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2011	2010	Emoyhtiö 2011	2010
17. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	31 545	22 775	31 545	22 775
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	31 919	31 919	31 919	31 919
-kiinnitykset kiinteistöihin	7 500			
Vakuudet yhteensä	39 419	31 919	31 919	31 919
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 521	1 806		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5–10 v) aikana.

18. Vakuutusarvot 31.12.2011

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

19. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liike-toimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	25 118 835	100	25 118 835	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2011

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	66,30
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,76
Tallberg Thomas	1 505 892	6,00
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,29
Tallberg Martin	916 044	3,65
Rosaco Oy Ab	592 010	2,36
Renlund Susanna	426 936	1,70
Tallberg Nina	341 820	1,36
Nieminen Jorma	150 000	0,60
Tallberg Marja	97 344	0,39
Muut	400 547	1,59
Yhteensä	25 118 835	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2011 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat:

Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 66,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 354 727,97 euroa, josta tilikauden voitto on 1 396 783,56 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 25 118 835 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 014 260,20 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 39 340 467,77 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2012

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Sohlberg

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2012

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Kim Karhu, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää,

että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkooneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyttä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuul-

lisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 27. päivänä helmikuuta 2012

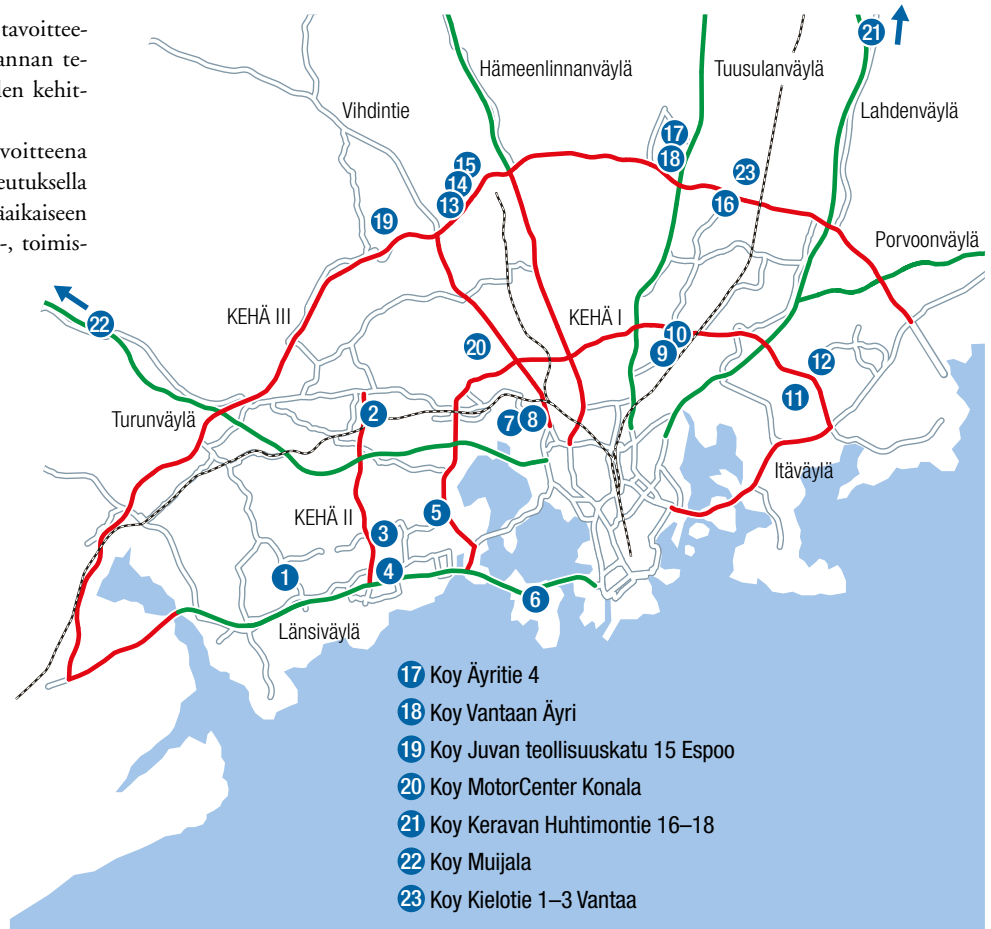
PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
KHT

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjä.

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



- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 22 Koy Mujjala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimisto- ja varastokiinteistö
 Vuokrattava ala n. 10 600 m²
 Tärkeimmät vuokralaiset:
 – Carpentum Oy
 – Espoon Urheiluhierontakeskus
 – Fischer Finland Oy
 – Förlagssystem Finland Oy
 – Oy Julius Tallberg Ab
 – Oy Norstar Ab
 – Oy Orthex Ab
 – Oy Senseware Ltd

2 Espoo/Kilo, Karpellontie 11–13

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
 6 600 m²
 Tärkeimmät vuokralaiset:
 – Oy Albarossa Ab
 – Karanor Oy
 – Microtieto Suomi Oy
 – Oy Prime Development Ltd

3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
 4 600 m²
 Tärkeimmät vuokralaiset:
 – Lassila & Tikanoja Oyj
 – Espoon kaupunki

4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
 8 300 m²
 Tärkeimmät vuokralaiset:
 – Atmel Oy
 – Espotel Oy
 – Futuremark Oy
 – Nordic Cosmetics Ltd Oy
 – Office Innovations Finland Oy
 – Space Systems Finland Oy

5 Espoo/Tapiola, Tietäjäntie 12

Toimistokiinteistö
 2 200 m²
 Tärkeimmät vuokralaiset:
 – Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
 – Sito Oy

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldénintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– D & T Ravintolat Oy
– Suomen Terveystalo Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Normomedical Oy
– Samtext Finland Oy Ab
– Video Film Town Oy

8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Vuokralaiset:
– Fin-Albakos Oy
– Kopio Niini Oy

9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

– Vuokrattu kokonaan
Oy Schenker East Ab:lle

10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Kalle Media Oy
– Kiinnike-Kolmio Oy
– NHK Rakennus Oy
– Inteno Netmedia Oy Ab
– Oy Sandman-Nupnau Ab

11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Helsingin kaupunki
– Non Fighting Generation Ry
– Myllypuron Huolto Oy

12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Itella Oyj
– Helsingin Diakonissalaitos
– Konemaailma Oy

13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaiset:
– Hansaprint Oy
– Megamuku Oy
– Monditaly Finland Oy
– Suomen Polkupyörätukku Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:
– Heidelberg Finland Oy
– KLT-Tiimi Oy
– Scalen Oy

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Signal Partners Oy
– Scalen Oy

16 Helsinki/Suutarila, Tapuli- ja Lamppupolku 5–7

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
5 800 m²

– Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:
– Philips Oy
– GPP Perimeter Protection Oy

18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

– käyttämätöntä toimistorakennusoikeutta
n. 24 000 kem²

19 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Delta Energy System (Finland) Oy
– Delta Motor Group Oy

20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:
– Doroci's Cafe & Restaurant Oy
– Hanx-Suomi Oy
– K1 Katsastajat Oy
– Kärkikiinnike Oy
– Päivän Peili Oy
– Rengasmaailma Oy
– Tuulilasivarikko Oy
– Wextra Oy

21 Kerava, Huhtimontie 16–18

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
6 900 m²

– Vuokrattu kokonaan
Europress Group Oy:lle

22 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

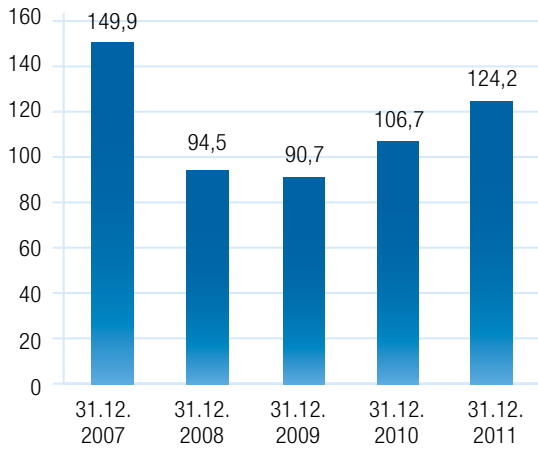
– Vuokrattu kokonaan
Puukeskus Oy:lle

23 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

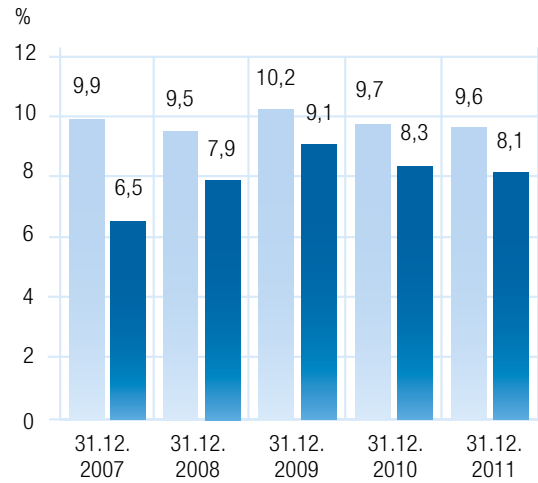
Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

– Vuokrattu kokonaan
Oy Elixia Finland Ab:lle

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

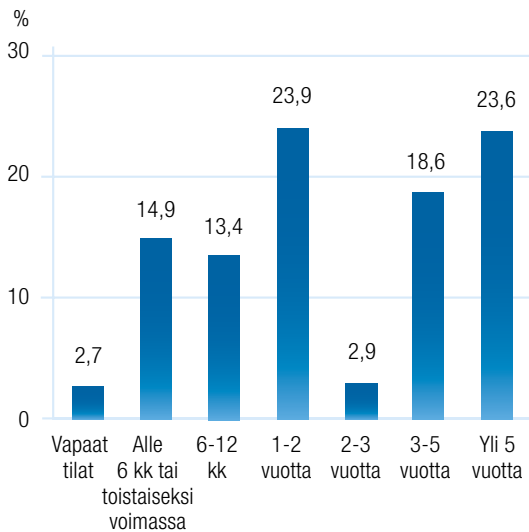


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

IFRS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

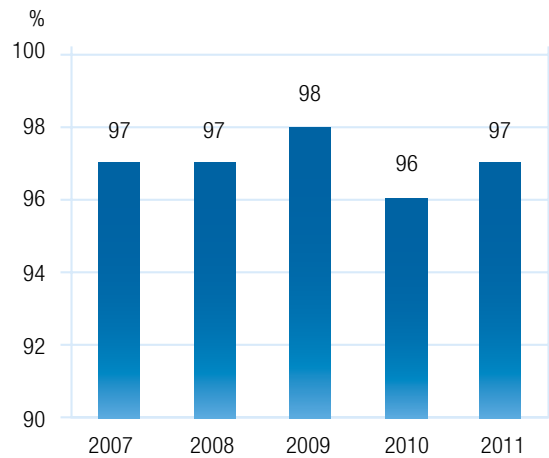
VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2011

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 4,0 vuotta (2010: 3,5 vuotta)

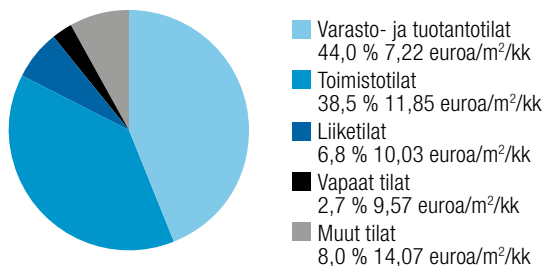


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 51,2 milj. euroa (2010: 40,8 milj.euroa).
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

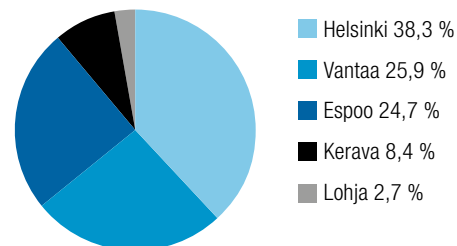
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2007–2011



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M²/KK (ALV 0 %)



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVON



Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, htm ²					Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
HELSINKI								
KOy Gylденintie 2 Lauttasaari	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
KOy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	5 776	0	1 441	4 335	0	17 667	2000
KOy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
KOy Helsingin Valimotie 2 Pitäjänmäki	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007
KOy Helsingin Höyläämötie 2 Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
KOy Sirrikujan Teollisuustalo Kontula	100 ²⁾	4 506	0	2 783	1 723	0	0	2007
KOy Kivensilmänkuja 2 Myllypuro	100 ³⁾	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
KOy Helsingin Rälssintie 10 Pukinmäki	100	2 508		1 596	912	0	0	2008
KOy MotorCenter, Konala	100	2 389	2 325		64		0	2010
Yhteensä		49 226	3 659	11 131	34 316	120	25 427	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 598	0	3 502	2 716	380	7 564	1988
KOy Espoon Suomalaisentie 7 Suomenoja	100	10 552	207	4 731	5 422	192	970	2005
KOy Kappelitie 6 Niittykumpu	100	8 234	783	7 040	291	120	0	2007
KOy Luomannotko 3 Olarinluoma	100	4 674	0	1 874	2 505	295	0	2007
KOy Tietäjantie 12 Espoo Tapiola	100	2 252	0	2 009	159	84	0	2007
KOy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvanmalmi	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011
Yhteensä		37 300	990	20 001	13 938	2 371	8 534	
VANTAA								
KOy Äyritie 4 Vantaa Veromies	100	8 975	0	3 479	4 844	652	4 068	1997
KOy Vantaan Äyri Veromies	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
KOy Petikon Palvelutalo Petikko	100	5 515	1 170	1 045	3 300	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, Tikkurila	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Yhteensä		21 813	1 270	6 184	10 334	4 025	28 748	
LOHJA								
KOy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011
KERAVA								
KOy Keravan Huhtimontie 16–18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
KAIKKI YHTEENSÄ		119 867	7 693	38 298	67 360	6 516	70 521	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



CATELLA PROPERTY GROUP

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2011. Markkina-arvo määritellään IVS 2007 5.2:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvion kohteina oli 22 kohdetta, joista 18 oli samaa kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2010 ja neljä kohdetta oli uusia. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirkkuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 21, kuusi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaisentie 7, Tietäjätie 12, Luomannotko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15, vii-

si kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6 ja Kielotie 1–3, yksi kohde Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16–18 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 97 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentialiaali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pidentyi ja vuokrasopimuskannan arvo kasvoi merkittävästi. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämättä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Sauvonrinne 12 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satakaksikymmentänmiljoonaa kaksisataatuhatta (124.200.000) euroa ajankohtana 31.12.2011. Kiinteistökantha koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 18.1.2012

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu

Risto Vainionpää
arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)